



nhg

*voor
verantwoord
wonen*

JAARVERSLAG 2023

INHOUD

VOORWOORD 3

OVER DE STICHTING 4

1 BESTUURSVERSLAG

1.1	Resultaten financiën	6
1.2	Samen met de markt, voor verantwoorde woonfinanciering	21

2 DUURZAAMHEIDSRAPPORTAGE

2.1	Stapsgewijs naar implementatie van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) duurzaamheidsverslaggeving	28
2.2	Milieu en klimaat	33
2.3	Eigen werknemers	36
2.4	Governance	42

3 BESTUUR EN GOVERNANCE

3.1	Besturingsstructuur	44
3.2	Verslag Raad van Commissarissen	44
3.3	Nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen en van de Raad van Bestuur	52

4 JAARREKENING 2023

4.1	Balans (na resultaatbestemming)	55
4.2	Staat van baten en lasten	57
4.3	Kasstroomoverzicht	58
4.4	Algemene toelichtingen	59
4.5	Waarderingsgrondslagen	60
4.6	Risico's financiële instrumenten	66
4.7	Toelichting op de balans	69
4.8	Toelichting op de staat van baten en lasten	77

5 OVERIGE GEGEVENS

5.1	Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	83
5.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	83

BEGRIPPENLIJST 90

VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag van NHG over 2023.

Wij kijken terug op een onrustig jaar. De woningmarkt staat zwaar onder druk: de vraag stijgt om uiteenlopende redenen, het aanbod blijft achter omdat nieuwbouw onvoldoende van de grond komt. Als gevolg hiervan stijgen de prijzen in de koopsector door. Met de huidige hogere rente, een tekort aan bouwlocaties en onzekerheid over de koers van de overheid verwachten wij hierin geen snelle verbetering.

NHG kijkt vooral naar de mensen die hierdoor worden geraakt. Een woning is meer dan een dak boven je hoofd; het is je thuis en biedt een belangrijke basis in je leven. Die veilige haven wil je niet kwijtraken. NHG wil er daarom zijn voor de hele looptijd van een hypotheek – ook als het even niet meezit. In 2023 hebben we daarom onze ‘toolkit’ voor woningbehoud verbeterd en uitgebreid; in het bijzonder is er nu meer ruimte om schulden te consolideren en te herstructureren.

Steeds meer maken wij ons zorgen over de verduurzaming van woningen. Nut en noodzaak staan daarbij niet meer ter discussie. Woningeigenaren willen vooral weten hoe ze concreet aan de slag kunnen. NHG ziet een rol voor zichzelf bij de financiering: het verlagen van drempels, het ontsluiten van ‘groen’ beleggingsvermogen, het beperken van extra kosten zoals voor taxatie, het wegnemen van risico's.

De propositie voor kleine VvE's, waarbij de NHG-garantie verder strekt dan het afdekken van restschuld, is hiervoor een opmaat. Op een wat langere termijn zien wij ook de risico's van klimaatverandering en de inprijzing daarvan.

De financiële positie van NHG is uiterst solide. In 2023 is de systematiek van de NHG-grens en van de borgtochtprovisie geëvalueerd. In 2024 zullen wij met de Rijksoverheid opnieuw in overleg treden over de omvang van ons garantievermogen, de borgtochtprovisie en de afdracht aan het Rijk. Wij zijn, kort gezegd, van mening dat we meer kunnen betekenen. Onze garantie en ons garantievermogen, opgebracht door een grote groep woningeigenaren, kunnen worden gebruikt om de doelgroep verder te ontzorgen, uiteraard met inachtneming van onze missie. Onze langetermijnstrategie 2024 – 2026, die verderop in dit jaarverslag wordt toegelicht, is hiervoor het startpunt.

Voor onze dienstverlening kregen we afgelopen jaar opnieuw een hoge tevredenheidsscore. We zijn daar trots op en realiseren ons dat het werk van NHG staat en valt met de samenwerking met onze partners: de hypotheekverstrekkers, adviseurs en andere partijen in de financiële dienstverlening. Er is een gezamenlijk streven om consumenten beter te informeren, verduurzaming bereikbaar te maken en betalingsproblemen voor te zijn.



Ten slotte: onze mensen maken het verschil. Zij weten passende antwoorden te vinden op ingewikkelde opgaven. Dat heeft alles te maken met werkplezier, hoge betrokkenheid en inzet. En ze doen dat op een manier die bij ons past: verantwoord, verbindend en vernieuwend. In dit jaarverslag hebben we daarom een aantal van onze bevlogen collega's uitgelicht.

Carla Muters & Roald van der Linde

OVER DE STICHTING

OPRICHTING

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

JURIDISCH KADER

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

In 1998 oordeelde de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat NHG bij besluiten tot het al dan niet verstrekken van de NHG jegens de consument handelde als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In 2009 bevestigde de Raad van State de reeds bestaande interpretatie van de sector Bestuursrecht van de Rechtbanken dat NHG ook bij besluiten



tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld handelde als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Awb. Het gevolg hiervan was dat genoemde besluiten beschikkingen waren in de zin van de Awb, waardoor tegen die besluiten de mogelijkheid van bestuursrechtelijk bezwaar, beroep en hoger beroep openstond. In 2013 bracht de Raad van State hier een nuancering op aan door uit te spreken dat kwijtscheldingsbesluiten alleen bestuursrechtelijk zijn indien en voor het deel dat de vordering door NHG van de geldverstrekker is overgenomen. Vanaf het moment dat NHG bestuursorgaan was, kwam zij tevens binnen de werkingssfeer van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) en de Wet Nationale ombudsman (WNo). Beide uitspraken hadden geen betekenis voor de status van NHG als rechtspersoon naar privaatrecht.

Begin 2014 verzocht de Raad van State de advocaat-generaal (AG) bij de Raad van State onderzoek te doen naar de vraag wanneer een privaatrechtelijke rechtspersoon als bestuursorgaan zou moeten worden aangemerkt. In zijn conclusie stelde de AG daarvoor twee voorwaarden als uitgangspunt: het moet gaan om overheidsmiddelen die worden doorgegeven (financiële band: de overheid betaalt) en de overheid moet invloed hebben op de besteding van die middelen (inhoudelijke band: de overheid bepaalt).

Op 17 december 2014 volgde de Raad van State de conclusie van de AG. De Raad van State sprak uit dat NHG geen bestuursorgaan is, omdat NHG geen overheidsmiddelen doorgeeft. De uitspraak had tot gevolg dat op besluiten tot het al dan niet verstrekken van een NHG en op alle besluiten tot het al dan niet kwijtschelden van een restantschuld niet langer het bestuursrecht van toepassing is. Daarmee verviel voor de NHG-consument bij alle door NHG genomen besluiten de laagdrempelige bestuursrechtelijke bescherming van bezwaar, beroep en hoger beroep. In plaats van het bestuursrechtelijk bezwaar introduceerde NHG direct na de uitspraak van de Raad van State een daaraan gelijkwaardige herzieningsmogelijkheid. Anders dan bij het bestuursrechtelijk beroep en hoger beroep geldt voor de NHG-consument doorgaans verplichte rechtsvertegenwoordiging. Door de uitspraak viel NHG overigens niet langer binnen de werkingssfeer van de Wob en WNo.

ACHTERVANGFUNCTIE

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

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

Op basis van deze overeenkomsten kan NHG bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op achtergestelde, renteloze leningen van het Rijk en van de gemeenten. Voor garanties die zijn afgegeven tot en met 31 december 2010 is sprake van 50% achtervang van het Rijk en 50% achtervang van de gemeenten. Voor garanties vanaf 1 januari 2011 is sprake van 100% achtervang van het Rijk.

Op basis van de achtervangovereenkomst met het Rijk betaalt NHG aan het Rijk een achtervangvergoeding. Deze vergoeding bedraagt kort gezegd een percentage van het bedrag aan leningen waarop de borgtochtprovisie van toepassing is. Per 1 januari 2015 bedroeg dit percentage 0,15%. Per 1 januari 2020 bedraagt het percentage 0,3%.

RATING MOODY'S INVESTORS SERVICE (MOODY'S)

NHG beschikt over een Aaa rating (outlook: stable) van Moody's overeenkomstig de rating van de Nederlandse staat. Deze rating is door Moody's op 31 juli 2023 herbevestigd. De Aaa rating is de hoogst mogelijke internationaal erkende waardering die een financiële instelling kan verkrijgen. De achtervangfunctie van de overheid, die ertoe leidt dat NHG te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kan voldoen, is hierbij voor de ratinginstituten van doorslaggevend belang.

CORPORATE GOVERNANCE

NHG onderschrijft de algemeen gedragen beginselen van verantwoord ondernemen. Uitgangspunt daarbij vormt het op NHG toegespitst toetsingskader, zoals verder beschreven in [paragraaf 3.2.2](#). Informatie over de beloning van de topfunctionarissen van NHG is opgenomen in [paragraaf 3.2.5](#).

1 BESTUURSVERSLAG

1.1 RESULTATEN FINANCIËN

1.1.1 Ontwikkeling aantal garanties

Stijging aantal nieuw verstrekte garanties

In 2023 steeg het aantal verstrekte garanties met 5% naar 106.732 (2022: 101.410). Het aantal verstrekte garanties en de opbrengst borgtochtprovisie van € 141 miljoen was hoger dan geschat in de Liquiditeitsprognose 2023-2028. Deze prognose ging uit van 103.000 hypotheekgaranties en € 107 miljoen aan borgtochtprovisie in 2023.

Het verschil in aantal garanties voor aankopen van bestaande woningen tussen prognose en realisatie kan voor tweederde deel verklaard worden door meer particuliere woningaankopen, voor bijna een kwart door een groter marktaandeel van NHG binnen de NHG-grens. Het resterende deel kan worden verklaard door een hoger dekkingpercentage, dat is een relatief groot aandeel aankopen binnen de NHG-grens. Dat komt voor een groot deel doordat particuliere beleggers minder goedkopere woningen aankochten.

Het aantal nieuwe garanties voor een aanvullende lening voor kwaliteitsverbetering was in de realisatie juist iets lager dan in de liquiditeitsprognose. De NHG-grens zonder investeringen in energiebesparende voorzieningen (EBV) is per 1 januari 2023 verhoogd van € 355.000 naar € 405.000. De NHG-grens met investeringen in EBV steeg van € 376.300 naar € 429.300.

ONTWIKKELING AANTAL GARANTIES MET NHG



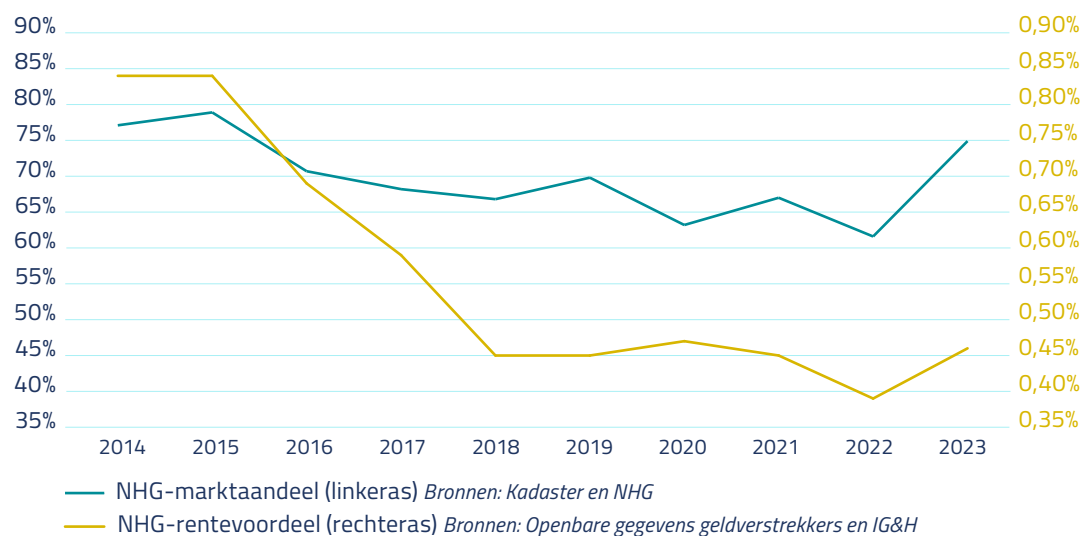
Stijging aantal verstrekte garanties voor woningaankoop

Het aantal nieuw verstrekte garanties voor de aankoop van een woning steeg in 2023 met 46% naar 83.554 (2022: 57.113). Hier zijn verschillende oorzaken voor aan te geven. Allereerst was het verschil tussen de gemiddelde koopsom en de NHG-grens in 2023 klein in vergelijking met 2022. Ten tweede was het marktaandeel van NHG binnen de NHG-grens relatief hoog, mede doordat er minder bestaande woningen zonder hypotheek werden gekocht. Dat laatste komt relatief veel voor onder particuliere beleggers. Door hogere overdrachtsbelasting voor beleggers en de aankondiging van strengere regels vanuit het Rijk, bijvoorbeeld rond de middenhuur, nam de vraag naar beleggingspanden af in 2023.

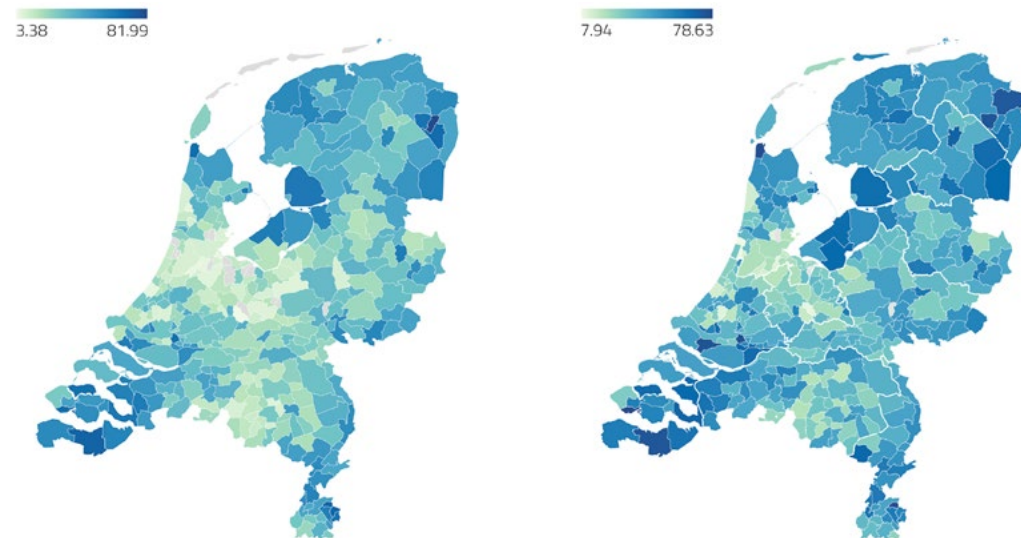
Daarnaast werden 23.178 overige garanties geregistreerd (2022: 44.297), zoals garanties bij verbetering van de individuele consumentensituatie, voor kwaliteitsverbetering, bij energiebesparende maatregelen en in geval van restschuldfinanciering. Voor deze overige garanties geldt dat de borgtochtprovisie alleen over het aanvullende leningbedrag wordt betaald. De daling van het aantal overige garanties houdt verband met de in 2023 gestegen hypotheekrentetarieven.

Het totaal gegarandeerde bedrag van alle verstrekte NHG-leningen in 2023 is € 23,6 miljard (2022: € 19,1 miljard).

RELATIE TUSSEN NHG-RENTEVOORDEEL EN NHG-MARKTAANDEEL ONDER DE KOSTENGRENS



AANTAL HYPOTHEKEN BINNEN DE KOSTENGRENS PER 10.000 INWONERS



Door particulieren aangekochte bestaande woningen in 2022 (maart t/m november).

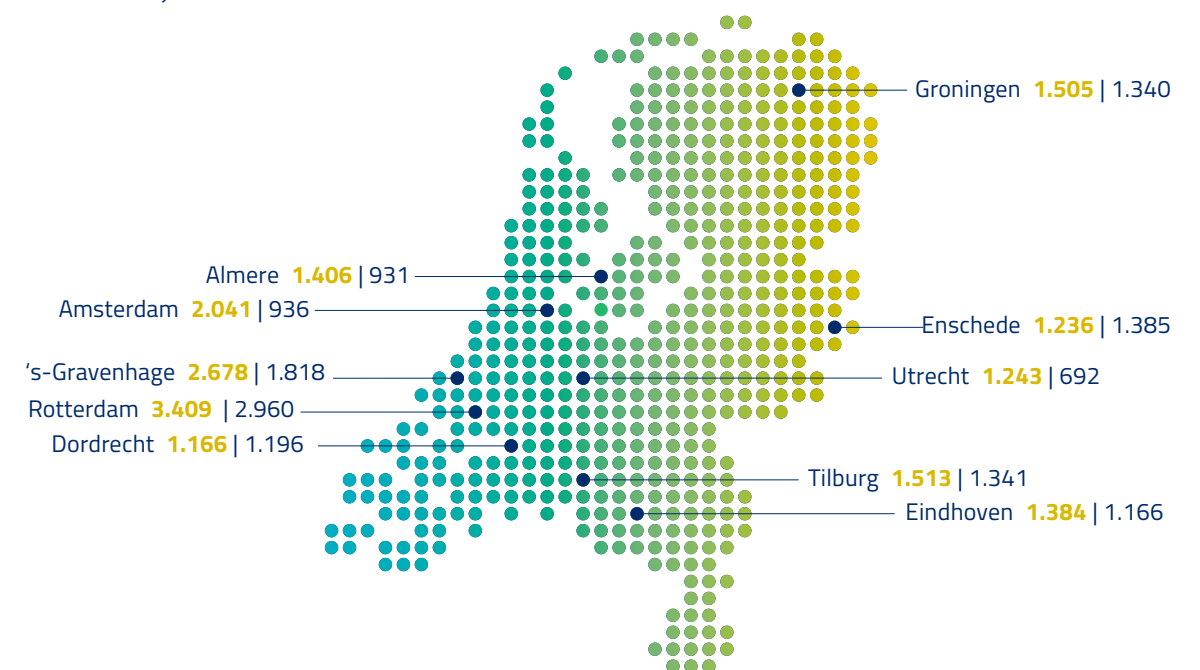
Door particulieren aangekochte bestaande woningen in 2023 (maart t/m november).

In 2023 daalden de huizenprijzen met bijna 3%. Het verschil tussen de NHG-grens en de gemiddelde koopsom was kleiner dan in 2022, waardoor het dekkingspercentage hoog was. Ook was het aantal particuliere beleggers dat een bestaande woning kocht in 2023 kleiner dan in 2022. Dit had tot gevolg dat het aantal nieuwe hypotheeklen voor de aankoop van een bestaande woning binnen de NHG-grens in de meeste delen van Nederland in 2023 groter was dan in 2022.

In 2023 was het aantal nieuwe garanties 26.441, ofwel 46% hoger dan in 2022.

TOP 10 NIEUWE GARANTIES PER GEMEENTE

Cijfers 2023 | 2022



Verdeling nieuwe garanties per type geldverstrekker

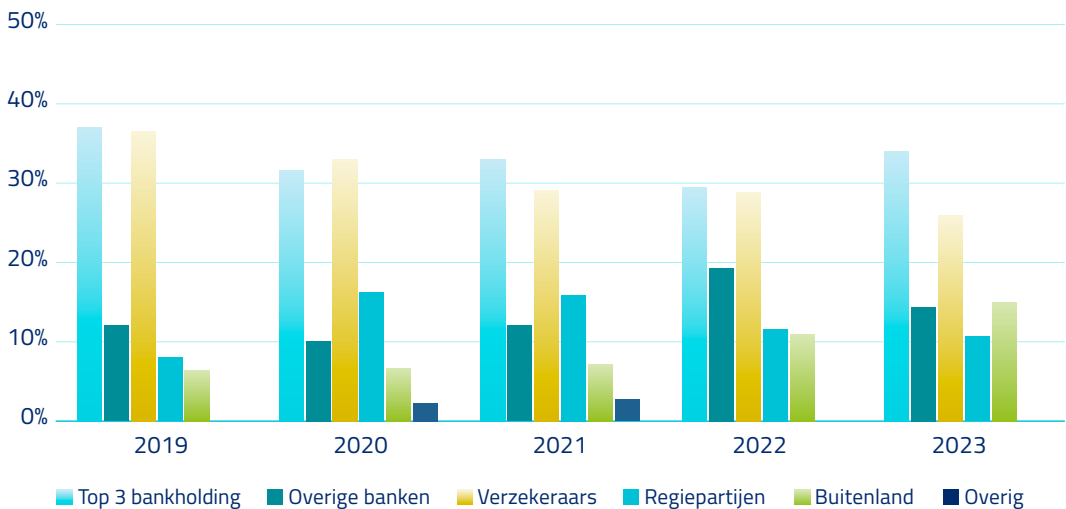
Het aandeel van de grootbanken en buitenlandse partijen is toegenomen ten koste van het aandeel van de overige banken en de verzekeraars.

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

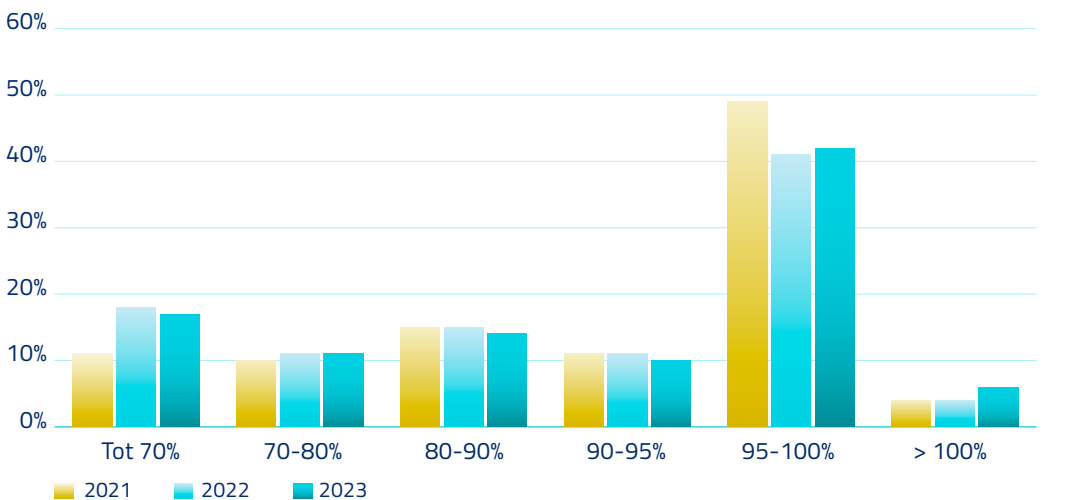
In 2023 was de gemiddelde Loan-to-Value (LTV) voor hypotheek met NHG voor een bestaande woning 86% (2022: 86%). In 72% (2022: 71%) van de garanties was sprake van een LTV van 80% of hoger. Bij een hogere LTV speelt de behoefte aan de extra geboden zekerheid van NHG naast de geboden rentekorting een grote rol.



VERDELING NIEUWE GARANTIES PER JAAR



LTV CATEGORIE VOOR AANKOOP VAN EEN BESTAANDE WONING BIJ MELDING

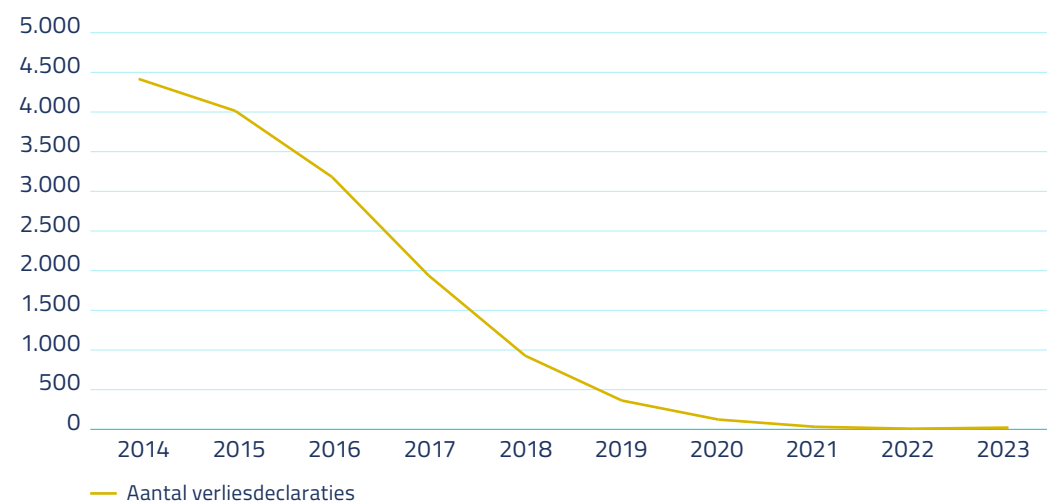


1.1.2 Ontwikkelingen van het fonds

Aantal verliesdeclaraties nog steeds erg laag

Ook in 2023 was het aantal verliesdeclaraties weer erg laag. Vanwege nog steeds hoge huizenprijzen is de verkoopopbrengst van een woning in vrijwel alle gevallen voldoende om de hypotheekschulden te kunnen afbetalen. NHG ontving in het verslagjaar in totaal 33 (2022: 8) verliesdeclaraties, hiervan zijn er 22 (2022: 8) geheel of gedeeltelijk gehonoreerd.

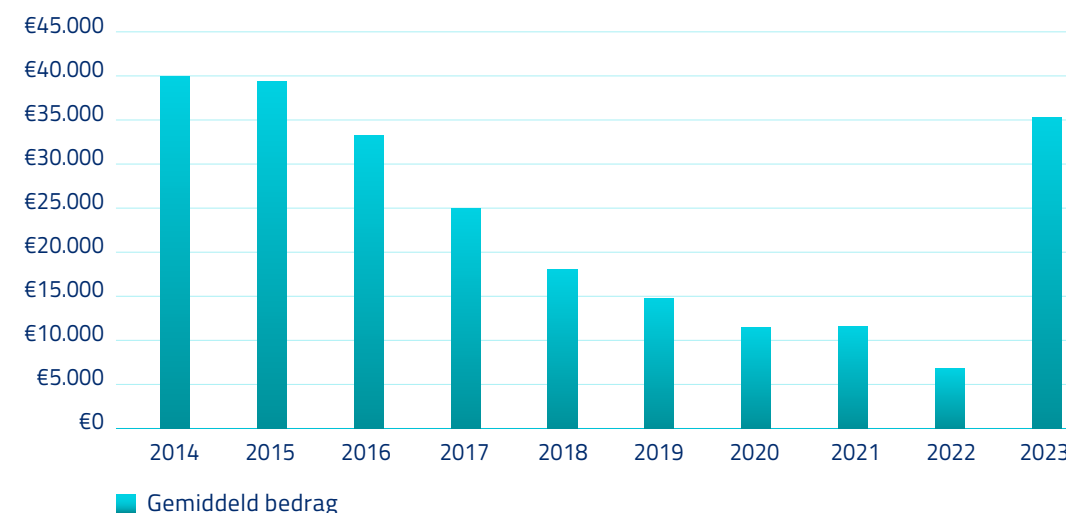
GEHONOREERDE VERLIESDECLARATIES PER JAAR



In de staat van baten en lasten 2023 is een bedrag van € 0,8 miljoen verantwoord in verband met verliesdeclaraties (2022: € 0,1 miljoen). Dit is lager dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2023-2028 (€ 3,7 miljoen). Dit hangt vooral samen met de in de afgelopen jaren sterk gestegen huizenprijzen waardoor vrijwel geen restschulden ontstaan. Hierdoor is het aantal ontvangen verliesdeclaraties lager dan verwacht. In 2023 bedroeg het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag € 35.334 (in 2022: € 6.787). De stijging is veroorzaakt door de uitkering van 3 verliesdeclaraties met alle een uitgekeerd bedrag van meer dan € 130.000, betrekking hebbend op 2 panden en zijn veroorzaakt door onjuistheden in het proces van geldverstrekking. In geen van deze gevallen is finale kwijting verleend aan de consument.

Deze verliesdeclaraties worden naar hun aard en omvang als incidenteel en uitzonderlijk beschouwd. Dit wordt getoond in de volgende figuur.

GEMIDDELD GEHONOREERD BEDRAG VERLIESDECLARATIES PER JAAR



Rechtszaken over de kwijtscheldingsregeling

In 2023 waren er geen rechtszaken over de kwijtscheldingsregeling. Er was één procedure over de vaststelling van een beslagvrije voet. Deze procedure is voor het einde van het jaar afgehandeld.

Ontvangen klachten

In 2023 heeft NHG 2 klachten ontvangen (2022: 9). De klachten hadden betrekking op de afhandeling van vragen over de voorwaarden en waren aan het eind van het verslagjaar afgehandeld.

Beroep op hardheidsclausule

Op basis van de hardheidsclausule kan NHG besluiten af te wijken van de Voorwaarden en normen bij aanschaf van een woning. In 2023 is de hardheidsclausule bij 11 aanvragers toegepast (2022: 10) en kwamen zij ondanks het niet voldoen aan de Voorwaarden en normen toch in aanmerking voor een verantwoorde financiering.



2023 VOLGENS:

LUKAS DE ROOIJ
KETENMANAGER /
PRODUCT OWNER ONTWIKKELTEAM 3

**“Ik wens iedereen
financiële rust toe”**

Hoe kijk jij terug op 2023 en wat was jouw rol daarbij?

Ik vond het een bijzonder succesvol jaar. Ik heb kunnen meewerken aan het herschrijven van de Voorwaarden en normen, wat echt een heel groot proces was en wat – naar nu blijkt – goed ontvangen is in de markt. Daarnaast hebben we als NHG een nieuwe meerjarenstrategie 2024 – 2026 geformuleerd, waarbij mijn rol was om de hypotheekmarkt zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. Dus meedenken over: wat speelt er, welke relevante ontwikkelingen en trends kunnen we onderscheiden en welke plannen van NHG zouden haalbaar zijn samen met de markt. Daar is een hele sterke strategie uit voortgekomen, waar ik trots op ben.

Wat wens je de markt toe in 2024 en wat wordt jouw bijdrage daaraan?

Voor 2024 wens ik iedereen financiële rust toe. Dat consumenten het vertrouwen hebben dat hun bank een passende oplossing biedt. Ik weet ook uit mijn vorige rol als ketenmanager dat banken goede intenties hebben, maar dat dat bij consumenten in financiële nood misschien niet door iedere consument herkend wordt. Als product owner mag ik door het in de markt zetten van onze deels nieuwe woningbehoudtools en onze rol bij schuldenconsolidatie daar direct aan bijdragen, zodat we consumenten ook echt kunnen helpen.

Veilingopbrengsten en invulling van het regresrecht

Om ook in de toekomst woningeigenaren bij problemen te kunnen ondersteunen, voert NHG actief beleid om verliezen te beperken en op die manier het fonds gezond te houden. Dit beleid gaat vooral in op bewaking van veilingopbrengsten en invulling van het regresrecht van NHG. NHG komt met dit beleid tevens op voor de belangen van de consument in kwetsbare omstandigheden.

Op veilingen bewaakt NHG de opbrengst van woningen. Als een niet-reële opbrengst dreigt, kan NHG besluiten de woning zelf aan te kopen. Tegenover mogelijke verliezen op deze transacties staat dat directe betrokkenheid bij het veilen van woningen met NHG tot hogere opbrengsten en dus lagere verliezen voor NHG leidt.

NHG is terughoudend met de aankoop van woningen op de veiling. In 2023 is er 1 (2022: 3) woning op de veiling aangekocht die in januari 2024 op naam wordt gesteld. Er werden vier op de veiling verworven woningen doorverkocht (2022: 0). Aan het einde van het boekjaar had NHG nog 2 woningen in eigendom (2022: 6).

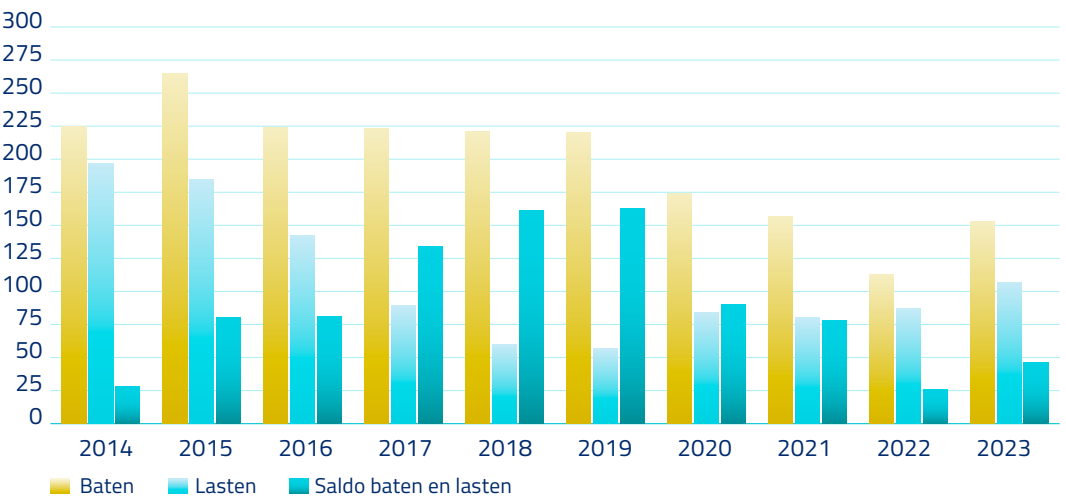
NHG ontving in 2023 vanwege het regresrecht in totaal € 4 miljoen van verliesdeclaraties die tot en met het verslagjaar zijn gehonoreerd (2022: € 6 miljoen). In verhouding tot de omvang van de verliezen waarop de regresinkomsten betrekking hebben zijn deze inkomsten beperkt. Dit komt doordat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restschuld kan worden verhaald. Bovendien kent NHG een maatschappelijk doel en is er geen winstoogmerk. Dit betekent in de praktijk dat NHG de individuele omstandigheden van de consument meeneemt in de afweging wat in redelijkheid is terug te vorderen.

Toename garantievermogen

In 2023 nam het garantievermogen van NHG toe tot € 1.680 miljoen (2022: € 1.634 miljoen). De toevoeging aan het garantievermogen betreft het netto resultaat na belasting over 2023.

Dit resultaat van € 46 miljoen is hoger dan verwacht in de Liquiditeitsprognose 2023-2028. Hierin werd rekening gehouden met een toename van het garantievermogen tot € 1.662 miljoen. De opbouw van het garantievermogen maakt het NHG mogelijk om woningeigenaren ook in de toekomst te ondersteunen bij problemen en onder ongunstige conjuncturele omstandigheden toenemende verliezen te kunnen opvangen. Daarnaast is NHG door de huidige hoogte van het garantievermogen ook in staat om bij het eventueel gelijktijdig optreden van verschillende (onverwachte) risico's een groot aantal verliezen op te vangen zonder direct een beroep op de achtervang van de overheid te hoeven doen.

BATEN EN LASTEN NHG 2014-2023 (IN € MILJOEN)



Het bedrag aan verliesdeclaraties is na het hoogtepunt in 2014, waarin € 182 miljoen werd uitgekeerd, gedaald naar € 0,8 miljoen in 2023. Vanaf 2015 wordt jaarlijks een achtervangvergoeding aan het Rijk betaald, deze jaarlijkse vergoeding is opgelopen van € 27 miljoen in 2015 naar € 70 miljoen in 2023. Dit wordt met name veroorzaakt door een verdubbeling van de overeengekomen afdracht vanaf 2020 van 0,15% naar 0,30%.

Tot en met 2023 is door het Rijk € 446 miljoen aan (achtervang)vergoeding bij NHG in rekening gebracht.

(x € 1.000)

2011	50.000
2015	26.932
2016	30.017
2017	30.608
2018	29.768
2019	33.860
2020	63.547
2021	61.653
2022	49.904
2023	70.071
Totaal	446.360

In 2011 is € 50 miljoen aan het Rijk afgedragen omdat de achtervang voor garanties die zijn afgesloten na 1 januari 2011 voor de gemeenten is vervallen waardoor het Rijk voor garanties afgesloten na deze datum voor 100% achtervang is.

De ontvangen borgtochtprovisie heeft in 2015 gepiekt op € 235 miljoen en daalde naar € 141 miljoen in 2023 in lijn met de verlaging van de borgtochtprovisie (2020: van 0,9% naar 0,7%, 2022 van 0,7% naar 0,6%) en het afgenomen NHG-marktaandeel (zie paragraaf 1.1.1).

Verbetering kapitaalratio

De kapitaalratio daalde licht in 2023 naar 0,84% (2022: 0,85%). De kapitaalratio geeft de verhouding weer tussen het garantievermogen (2023: € 1,7 miljard) en het gegarandeerd vermogen van leningen met NHG. Het garantievermogen van NHG is de laatste jaren gestegen door de combinatie van stijgende huizenprijzen en sterk dalende uitgekeerde verliezen na 2014.

GARANTIEVERMOGEN NHG EN KAPITAALRATIO

2014	€ 808 mln	0,46
2015	€ 889 mln	0,47
2016	€ 970 mln	0,50
2017	€ 1.104 mln	0,56
2018	€ 1.274 mln	0,62
2019	€ 1.437 mln	0,73
2020	€ 1.530 mln	0,78
2021	€ 1.608 mln	0,82
2022	€ 1.634 mln	0,85
2023	€ 1.680 mln	0,84

Gegarandeerd bedrag

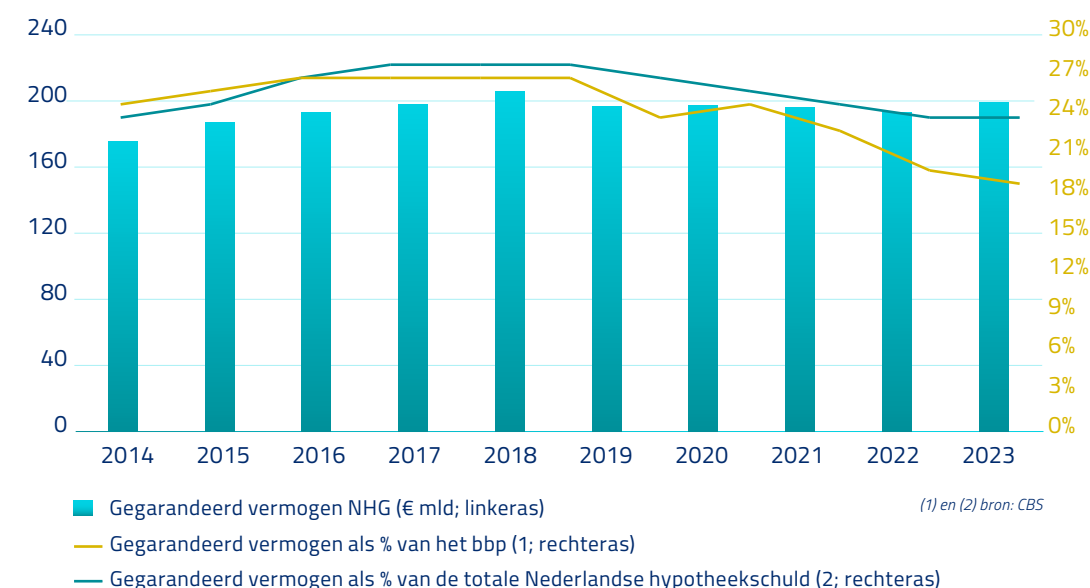
Het gegarandeerd bedrag betreft het bedrag aan hypotheekleningen waarvoor de stichting direct borg staat en bedraagt per eind 2023 € 199 miljard.

In de volgende grafiek zetten we het gegarandeerd bedrag NHG af tegen de totale hypotheekschuld (voor 2023: in het derde kwartaal) en het bruto binnenlands product (bbp). Het bbp is de totale toegevoegde waarde van alle in een land geproduceerde finale goederen en diensten.

Het gegarandeerd bedrag geeft overigens niet het risico weer dat NHG en de overheid (als achtervang van het fonds) lopen. Dat risico is om verschillende redenen aanzienlijk lager. Allereerst staat tegenover de leningen de actuele waarde van de desbetreffende woningen. Het gaat ultimo 2023 naar schatting om circa € 387 miljard. Daarbij komt dat de borgstelling uitsluitend de eventuele restschuld met bijkomende kosten na gedwongen verkoop betreft.

Het risicodragend gegarandeerd bedrag is het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht moeten worden, ervan uitgaande dat dit geen (negatieve) invloed heeft op de verkoopopbrengst. Hierbij wordt geen rekening gehouden met het (gedeeltelijk) afwijzen van ingediende verliesdeclaraties (de payout-ratio = 100%). Eind 2023 bedroeg het risicodragend gegarandeerd bedrag € 6,8 miljard (2022: € 4,9 miljard). Het garantievermogen van € 1,7 miljard bedraagt 25% van het risicodragend gegarandeerd bedrag.

GEGARANDEERD VERMOGEN NHG

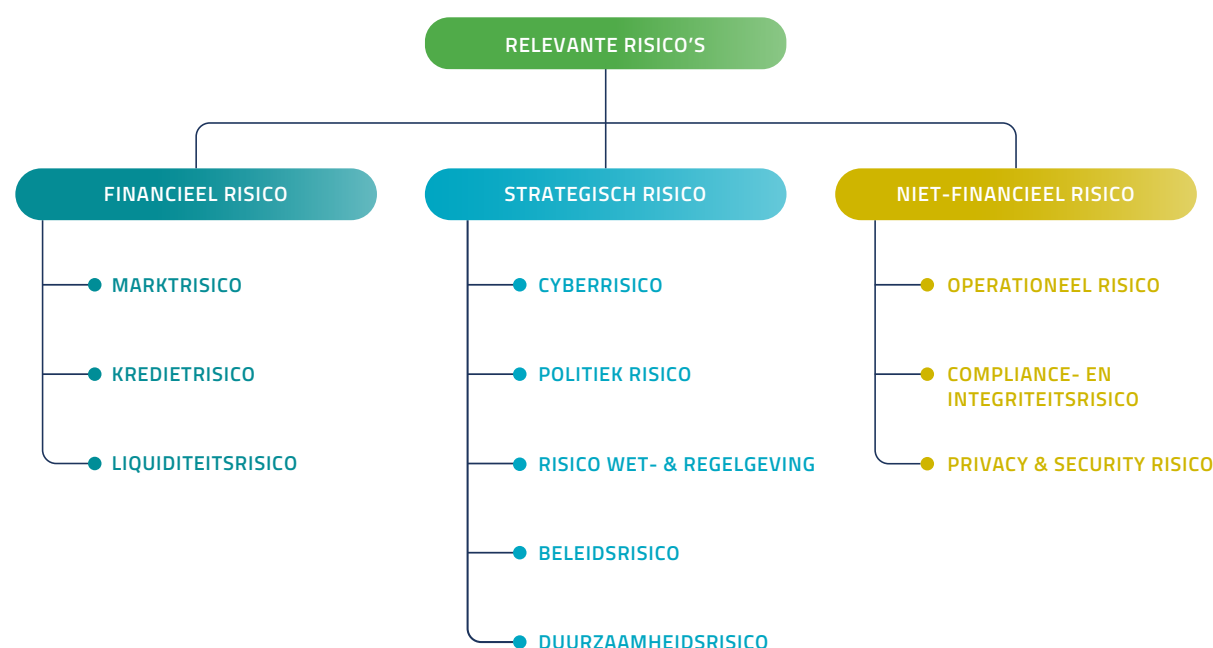


Beleggingsportefeuille

Omdat NHG haar obligaties in de regel aanhoudt tot het einde van de looptijd, waardeert zij de beleggingen tegen de geamortiseerde kostprijs. De waarde van de beleggingsportefeuille bedroeg eind 2023 € 1,7 miljard (2022: € 1,6 miljard). In 2023 realiseerde NHG op basis van de geamortiseerde kostprijs methode een beleggingsresultaat van € 11,0 miljoen (2022: € 6,3 miljoen).

1.1.3 Risicomanagement

NHG heeft voortdurend aandacht voor risicomanagement. Dat betekent: het systematisch inventariseren van en bewust omgaan met risico's in relatie tot de doelen en beoogde resultaten van de stichting. Goed risicomanagement is voor NHG van essentieel belang en draagt bij aan het bieden van een aantrekkelijk garantieproduct voor consumenten. Ook zorgt het er mede voor dat NHG een betrouwbare partner is en blijft in de hypotheekketen, zodat een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten in kwetsbare situaties mogelijk blijft.



Risicomanagementcyclus

NHG heeft een risicomanagementcyclus ingericht aan de hand van het COSO/ERM-model, de wereldwijde standaard voor het systematisch benaderen, inventariseren en mitigeren van risico's. Het biedt de mogelijkheid om gestructureerd risico's te beheersen, zekerheid en kennis op te bouwen omtrent risico's, mogelijke incidenten te voorkomen én te voldoen aan de wet- en regelgeving.

Geïdentificeerde risico's die de doelstellingen van NHG in de weg kunnen zitten en de beheersingsmaatregelen voor deze risico's, worden besproken in het Risk Committee, waaraan de Raad van Bestuur, het management en de risk functionarissen deelnemen. Hiermee is geborgd dat risicomanagement regelmatig op de bestuurs- en managementagenda staat. De risk functionarissen monitoren de opvolging van de besproken acties en de naleving van de geïdentificeerde beheersingsmaatregelen.

Risicotaxonomie

Voor het beheersen van risico's hanteert NHG een risicotaxonomie welke is onderverdeeld in drie hoofd risicocategorieën: Financieel, Strategisch en Niet-financieel risico.

Risicomanagement governance

Bij de governance ten aanzien van risicomanagement wordt het 'three lines' model als leidraad gebruikt. Voor elk van de vastgestelde risicocategorieën zijn eerstelijnsverantwoordelijken toegewezen. De privacy & security officer, de compliance officer, de financial risk manager en de operational risk manager (hierna: de riskfunctionarissen) hebben samen een tweedelijns verantwoordelijkheid. De riskfunctionarissen adviseren het management en de afdelingen over de beheersing van de betreffende risico's. De derde lijn wordt in het 'three lines' model ingevuld door internal audit. NHG heeft er, gezien de beperkte omvang van de organisatie, voor gekozen geen functie in de derde lijn in te richten. De externe accountant ondervangt deze rol door middel van de jaarrekeningcontrole en ISAE 3402 audit en geeft twee keer per jaar een oordeel over de risicobeheersing van NHG, eventueel aangevuld met onafhankelijke onderzoeken door externe (IT-) auditors.

Risicobereidheid

De risicobereidheid geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de risico's die NHG bereid is aan te gaan bij het realiseren van de doelstellingen. De uitgangspunten voor deze risicobereidheid zijn:

- De solvabiliteits- en liquiditeitspositie zijn toereikend: NHG stuurt erop dat de solvabiliteit en liquiditeit van NHG nu en in de toekomst ruim voldoende zijn en blijven om toekomstige verliezen, ook in zeer stressvolle economische omstandigheden, te kunnen uitkeren zonder dat er een beroep gedaan hoeft te worden op de achtervang door het Rijk.
- De risicobereidheid voor overige financiële risico's en operationele risico's is gering: NHG heeft inzicht in de risico's die de stichting loopt en voert adequaat beleid om deze te beperken. Zo is het beleggingsbeleid erop gericht het kredietrisico te verminderen door de portefeuille te spreiden, het renterisico te beperken en limieten aan te houden voor individuele blootstellingen. Daarnaast mitigeert NHG operationele risico's die voortvloeien uit interne processen en systemen. Dit stelt de Raad van Bestuur in staat jaarlijks een 'in control statement' af te geven.
- Compliance met wet- en regelgeving: NHG streeft ernaar te voldoen aan geldende wet- en regelgeving en geeft direct opvolging aan zaken waarbij blijkt dat dit (nog) niet het geval is. NHG minimaliseert frauderisico's en handelt in lijn met de voorwaarden uit de achtervangovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten. NHG heeft een compliance officer die hierop toeziet.

Financiële risico's

Het financiële risicomanagement is vooral gericht op de mogelijke gevolgen voor de borgstelling bij extreme macro-economische tegenwind. NHG is zeer goed gekapitaliseerd. De financiële solvabiliteit is zeer hoog. Dit komt voor een groot deel omdat het toekomstige verwachte uit te keren bedrag aan verliesdeclaraties zeer beperkt is. Dit is zelfs in zeer ongunstige macro-economische situaties het geval. Dit komt omdat de meeste geldnemers een hypotheek hebben die lager is dan de marktwaarde van het onderpand.

Uit onderstaande tabel blijkt dat zelfs mensen die in de kredietcrisis een woning kochten inmiddels te maken hebben met een flinke procentuele stijging van de woningmarktwaarde (op basis van de nationale prijsindex voor de bestaande woningvoorraad).

PROCENTUELE MARKTWAARDESTIJGING PER AANKOOPJAAR NA EEN AANTAL JAREN

Maximale LTV	Aankoop primo jaar	Aantal jaren na aankoop															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
106%	2008	1,4	-3,8	-4,7	-8,4	-15,8	-17,5	-15,4	-12,0	-5,7	2,6	11,6	18,8	29,3	55,9	58,1	61,1
106%	2009	-5,2	-6,1	-9,7	-17,0	-18,7	-16,6	-13,3	-7,1	1,1	10,0	17,1	27,5	53,7	55,9	58,8	
106%	2010	-0,9	-4,7	-12,5	-14,2	-12,0	-8,5	-2,0	6,7	16,1	23,6	34,5	62,1	64,4	67,5		
106%	2011	-3,8	-11,6	-13,4	-11,2	-7,7	-1,1	7,7	17,2	24,7	35,7	63,6	66,0	69,1			
106%	2012	-8,1	-9,9	-7,6	-4,0	2,9	11,9	21,8	29,7	41,1	70,1	72,6	75,8				
105%	2013	-2,0	0,5	4,5	12,0	21,9	32,6	41,2	53,6	85,2	87,9	91,4					
104%	2014	2,5	6,6	14,2	24,3	35,3	44,0	56,7	88,9	91,6	95,2						
103%	2015	4,0	11,4	21,2	31,9	40,4	52,8	84,2	86,9	90,4							
102%	2016	7,2	16,6	26,9	35,1	47,0	77,2	79,8	83,1								
101%	2017	8,8	18,4	26,1	37,2	65,4	67,8	70,9									
100%	2018	8,8	15,8	26,1	52,0	54,2	57,0										
100%	2019	6,4	15,8	39,6	41,6	44,3											
100%	2020	8,8	31,2	33,1	35,6												
100%	2021	20,6	22,3	24,6													
100%	2022	1,4	3,3														
100%	2023	1,9															

Mede door een kleine daling van de huizenprijzen vanaf augustus 2022 tot en met april 2023 kan er onder de jongste generatie geldnemers in sommige gevallen sprake zijn van een restschuld na een gedwongen verkoop van de woning. Het aantal geldnemers met problematische schulden, een betalingsachterstand van minstens drie maanden, was echter zeer beperkt: minder dan 1 op de 1.000 actieve garanties. Dit heeft tot gevolg gehad dat het uitgekeerde verliesbedrag in 2023 met € 0,8 miljoen zeer beperkt is gebleven.

Het risicomanagement blijft desondanks proactief gericht op het systematisch inventariseren van risico's en bewust omgaan met bestaande risico's. Nieuwe risico's worden alleen aangegaan als deze voortvloeien uit activiteiten die bijdragen aan de missie en doelstellingen van NHG. Voor de belangrijkste financiële risico's die NHG loopt, verwijzen we ook naar [paragraaf 4.6](#) van de jaarrekening. De belangrijkste operationele risico's en de hiervoor getroffen beheersmaatregelen worden benoemd in het 'ISAE 3402 assurance-rapport'.

NHG heeft in de afgelopen jaren twee belangrijke maatregelen genomen om bij te dragen aan een stabiele en gezonde woningmarkt. Ten eerste is een stabiele NHG-borgtochtprovisie ingevoerd. Vanaf 2022 is deze provisie 0,6% van het gegarandeerde bedrag. Ten tweede heeft NHG in 2020 een nieuwe NHG-grensmethodiek ingevoerd die bijdraagt aan een stabielere woningmarkt. De methodiek, die in de jaren 2021 en 2022 stapsgewijs werd ingevoerd, was gebaseerd op de gemiddelde koopsommen over een periode van 27 maanden, vermeerderd met een correctiefactor van 4% om op lange termijn aan te blijven sluiten bij de gemiddelde huizenprijs. In 2023 heeft een evaluatie van de NHG-grensmethodiek plaatsgevonden, uitgevoerd door SEO Economisch Onderzoek. Naar aanleiding hiervan is de bovengenoemde correctiefactor verhoogd van 4% naar 5%. De aanbevelingen uit het SEO-rapport worden overgenomen en de aangepaste methodiek is gelijk toegepast op de bepaling van de NHG-grens voor het jaar 2024. In datzelfde jaar zullen meer verbeteringen worden doorgevoerd in de methodiek.¹

De in 2023 verwachte impact op het garantievermogen

Een belangrijke indicator om op te sturen, is het voldoen aan de gestelde limieten zoals die zijn vastgelegd in het beleid inzake solvabiliteit en liquiditeit. Halverwege 2023 schatte de actuaris van NHG op basis van risicomodellen de kans dat het volledige garantievermogen is aangesproken in 2028 op nihil. We verwijzen hiervoor naar [paragraaf 4.6.3](#) van de jaarrekening.

In de Liquiditeitsprognose 2023-2028 staat dat in de genoemde periode naar verwachting géén beroep wordt gedaan op de achtervangovereenkomsten. Het fondsvermogen van de stichting zou de komende jaren geleidelijk toenemen tot circa € 1,83 miljard aan het einde van het boekjaar 2028. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat NHG sinds 2019 belastingplichtig is geworden voor de vennootschapsbelasting. De methodiek om de hoogte van dit effect te berekenen, zal in de eerste helft van het jaar 2024 verder verbeterd worden.

Na afloop van het jaar is duidelijk dat de huizenprijzen in 2023 minder zijn gedaald dan in de liquiditeitsprognose werd verondersteld: -2,8% in plaats van -5,5%. Desondanks was het – op grond van de ingediende verliesdeclaraties – uitgekeerde bedrag in 2023 lager dan in de liquiditeitsprognose werd verwacht. Door de huidige hoogte van het fondsvermogen is NHG in staat om bij het eventueel gelijktijdig optreden van verschillende (onverwachte) risico's grote verliezen op te vangen zonder direct een beroep op de achtervang van de overheid te hoeven doen.

Actuarieel onderzoek en Liquiditeitsprognose

De borgtochtprovisie wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld en is essentieel om de financiële risico's af te dekken van zowel NHG als de overheid. Het besluit van de Raad van Bestuur over de hoogte van de borgtochtprovisie moet conform de statuten worden goedgekeurd door de Raad van Commissarissen (RvC) en vervolgens door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De stichting vraagt jaarlijks advies aan een actuariael bureau dat door de RvC is aangewezen. Sinds 2005 adviseert Ortec Finance de stichting aan de hand van een hiertoe door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel. Voor de modellering maakt de actuaris gebruik van de historische gegevens van NHG betreffende de in- en uitstroom van garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast maakt de actuaris gebruik van macrocijfers, zoals de waardeontwikkeling van woningen, loon- en prijsinflatie, renteontwikkeling en werkloosheidscijfers. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van externe bronnen, zoals de publicaties van het Centraal Planbureau en worden ook de laatste relevante beleids-

¹ Zie Evaluatie NHG-grensmethodiek | Rapport | Rijksoverheid.nl.

ontwikkelingen waar mogelijk verwerkt. We verwijzen naar [paragraaf 4.6.3](#) van de jaarrekening voor de macrocijfers die de actuaris heeft gebruikt voor het actuarieel onderzoek van juni 2023.

Aan de hand van het scenario-analysemodel berekent de actuaris vervolgens de te verwachten verliezen per jaar op basis van de bestaande garanties en te verwachten garanties voor de komende tien jaar. Daarnaast worden zowel de risicodekkende borgtochtprovisie als de borgtochtprovisie bij 99% zekerheid berekend, rekening houdend met systematische risico's, evenals de kans op en de omvang van een aanspraak op de achtervang in de komende jaren. Bij een aanspraak op de achtervang verstrekken het Rijk en de gemeenten achtergestelde renteloze leningen aan de stichting conform de afspraken zoals vastgelegd in de achtervangovereenkomsten. Naast de 10.000 scenario's gebaseerd op het basisscenario, gebruikt de actuaris ook stressscenario's om te bepalen of, en zo ja in welke scenario's, NHG een beroep op de achtervang moet doen.

De borgtochtprovisie

In 2023 was de borgtochtprovisie, net zoals in 2022, 0,6% van het gegarandeerde bedrag. Na aftrek van de risicovergoeding van 0,3% voor de rijksoverheid was de beschikbare borgtochtprovisie voor NHG in 2023 evenals in het jaar ervoor 0,3%.

Het actuarieel onderzoek vormt de basis voor de liquiditeitsprognose voor het jaar waarin de analyse wordt gedaan plus de vijf daaropvolgende jaren en voor het vaststellen van de theoretische borgtochtprovisie voor het komende jaar. De theoretische borgtochtprovisie is de som van de volgende zes componenten:

- Verwachte verliezen;
- Correctie langetermijnhuizenprijzen;
- Exploitatiekosten;
- Systematisch risico;
- Risico-opslag NHG tot 90% zekerheidsniveau;
- Afdracht Rijk (het hoogste percentage van 1) de risico-opslag tussen 90% en 99% zekerheidsniveau en 2) 0,3%).



2023 VOLGENS:

JANTIEN HUITINK
PRODUCTMANAGER

“Geldverstrekkers hebben meer mogelijkheden om consumenten met betalingsproblemen te helpen”

Hoe kijk jij terug op 2023 en wat was jouw rol daarbij?

Terugblikkend op het afgelopen jaar, ben ik trots op de vooruitgang die we hebben geboekt voor consumenten met betalingsproblemen. Een persoonlijk hoogtepunt was ongetwijfeld de introductie van onze woningbehoudtools in de Voorwaarden en normen. Deze innovatie zorgt ervoor dat geldverstrekkers meer passende mogelijkheden hebben om ondersteuning te geven aan deze consument met betalingsproblemen. Hoe mooi is het als een budgetcoach, soms als enige maatregel, maar vaak ook als onderdeel van andere maatregelen, de consument op kosten van NHG helpt het financiële huishouden op orde te krijgen!

Ook de lancering van onze vernieuwde Voorwaarden en normen markeert wat mij betreft een nieuwe standaard in onze dienstverlening. Het is opmerkelijk hoe we dit weer in samenwerking met de markt hebben gedaan. Tijdens het herschrijfproces hebben geldverstrekkers en adviseurs actief meegedacht en ons voorzien van waardevolle feedback. Daar ben ik dankbaar voor. Want daar gaat toch behoorlijk wat tijd en energie in zitten.

Ambitie voor 2024

Kijkend naar volgend jaar, zal ik me blijven inzetten voor het NHG-product. Vooral me blijven afvragen: 'wat kunnen we blijven doen, beter doen of gaan doen' voor onze klanten of toekomstige klanten.

De bovengenoemde provisiesystematiek is in 2019 voor een periode van vier jaar vastgesteld, namelijk voor de borgtochtprovisie vanaf de Voorwaarden en normen voor het jaar 2020 tot en met het jaar 2023. Het doel was om de borgtochtprovisie van 0,7% op dit niveau stabiel te houden. De voorwaarde die aan bovenstaande werd gesteld was dat de, op basis van bovenstaande methodiek, berekende borgtochtprovisie niet meer dan tien basispunten mocht afwijken van 0,7%. Indien de berekende provisie afwijkt, dan overlegt NHG met vertegenwoordigers van de ministeries van BZK en Financiën. In 2021 was dit het geval, waarna in overleg en met goedkeuring van de minister is besloten om de borgtochtprovisie per 2022 met tien basispunten te verlagen naar 0,6%. In 2023 is de borgtochtprovisie gelijk gehouden.

Beleggingsbeleid

Het beleggingsstatuut is overeenkomstig de statuten van NHG goedgekeurd door de toenmalige minister van VROM en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). De uitvoering van het beleggingsbeleid is uitbesteed aan twee gespecialiseerde vermogensbeheerders. Het beleggingsbeleid sluit aan op het beleggingsstatuut. De minimale rating van obligaties waarin wordt belegd, is A3 (Moody's) of A- (Standard & Poor's en/of Fitch).

Daarnaast belegt NHG voor minimaal 25% in staatsobligaties met een rating van Aaa (Moody's) of AAA (Standard & Poor's en/of Fitch). Bij een split rating hanteert NHG de middelste van de drie ratings of de laagste van twee ratings als maatstaf.

In het beleggingsbeleid is opgenomen dat NHG in lijn met de maatschappelijke positie van NHG rekening houdt met sociale, bestuurlijke en milieutechnische overwegingen. Op grond hiervan beoordeelt de vermogensbeheerder bij elke transactie deze aspecten en weegt deze mee in de beslissing tot aankoop van een obligatie. De vermogensbeheerders houden rekening met en rapporteren over klimaatrisico's en -kansen, de impact hiervan en over de bestendigheid van de ESG-strategie van de uitgever van de obligaties. In 2023 is een nieuw beleggingsstatuut opgesteld en na goedkeuring door de minister worden nieuwe beleggingsrichtlijnen voor de

vermogensbeheerders geïmplementeerd met meer mogelijkheden voor een verdere verduurzaming van de beleggingsportefeuille.

NHG heeft het vermogensbeheer uitbesteed aan Robeco en a.s.r. vermogensbeheer, waarbij CACEIS tot eind 2022 was aangesteld als custodian voor het bewaren en administreren van de portefeuille. Per 1 januari 2023 is BNP Paribas aangesteld als nieuwe custodian voor NHG. De verantwoordelijkheid voor de dagelijkse beleggingsactiviteiten ligt volledig bij de vermogensbeheerders die binnen de afgesproken beleggingsrichtlijnen dienen te opereren. NHG is eindverantwoordelijk en heeft een beleggingscommissie ingericht die de prestaties, de uitvoering van het beleggingsbeleid en de beleggingsrichtlijnen van de vermogensbeheerders en de custodian evalueert.

Zie voor de karakteristieken van de beleggingsportefeuille per eind 2023 de [paragraaf 4.6](#) en [paragraaf 4.7](#) van de jaarrekening.

Beperking (oneigenlijke) verliezen

Bij een onvermijdelijk gedwongen verkoop van een woning richt het beleid van NHG zich waar mogelijk op verliesbeperking. Speerpunten daarbij zijn het voorkomen van een executoriale verkoop via de veiling en het realiseren van een zo hoog mogelijke opbrengst bij onderhandse verkoop. Dit beleid maakt deel uit van het risicobeheer van NHG. Hierdoor blijven de risico's voor zowel de stichting als de overheid in de functie van achtervang beperkt en beheersbaar.

Onderdeel van het beleid om verliezen te beperken, is het bestrijden van misbruik van NHG. Fraudepreventie heeft daarom een hoge prioriteit. Op dit vlak werkt NHG intensief samen met de geldverstrekkers, gemeenten en de brancheverenigingen van makelaars en taxateurs. De inspanningen van de betrokken partijen hebben ertoe geleid dat vanaf het begin van deze samenwerking in 2007 slechts incidenteel gevallen van hypotheekfraude zijn gesignaleerd. Daarnaast heeft het voorkomen en sanctioneren van eventueel strategisch gedrag een hoge prioriteit.



2023 VOLGENS:

KATRINA BALKISSOON
COMPLIANCE OFFICER

“We hebben de basis op orde met compliancebeleid dat eenduidig en actueel is”

Ik kijk positief terug. NHG gaat met haar tijd mee en dat betekent verandering. Zo ligt er een nieuwe meerjarenstrategie en heel specifiek op mijn gebied compliance ben ik blij met een aantal nieuwe en/of herziene beleidsstukken. In het bijzonder: het nieuw geïntroduceerde sanctiebeleid en beleid omtrent ongewenste omgangsvormen. Ook hebben we gewerkt aan de compliance charter, waarin heel duidelijk is vastgelegd wat we kunnen verwachten van een compliance officer, welke taken en bevoegdheden deze heeft, welke risico-thema's worden behandeld en hoe er wordt gerapporteerd over de compliance risico's. We hebben nu de basis op orde met compliancebeleid dat eenduidig en actueel is.

Hoogtepunt?

Daar hoeft ik niet lang over na te denken: onze nieuwe gedragscode die op 1 mei 2023 is ingegaan. Het halve jaar daarvoor heb ik gebruikt om intern feedback op te halen bij mijn collega's. Vervolgens heb ik de code herschreven, zodat deze veel beter bij de organisatie en bij deze tijd past en niet meer voor meerderlei uitleg vatbaar is. Denk bijvoorbeeld aan hoe om te gaan met nevenfuncties en relatiegeschenken.

2024?

Ik wens NHG toe dat ze haar reserves kan gaan inzetten om nog meer consumenten te bereiken en te helpen. Mijn persoonlijke ambitie is om er mede voor te zorgen dat we binnen NHG integer blijven werken en geen reputatieschade oplopen. Hoe ik dat ga doen? Zorgvuldig monitoren, regelmatig feedback ophalen, inspelen op nieuwe trends, zoals Artificial Intelligence en natuurlijk ook de trends in complianceland bijhouden en zo nodig toepassen binnen NHG. Daar heb ik zin in!

Niet-financiële risico's

NHG heeft een Risk Control Framework (RCF) waarin de niet-financiële risico's, controle doelstellingen en beheersmaatregelen binnen de primaire processen zijn vastgelegd. NHG toetst systematisch en periodiek opzet, bestaan en werking van deze beheersmaatregelen. Jaarlijks publiceert NHG een ISAE 3402 Assurance-rapport waarbij een externe accountant onafhankelijk de operationele werking test van de interne controles. Het Assurance-rapport is opvraagbaar voor alle stakeholders en gaat in op de inrichting van processen en de beoogde beheersdoelstellingen. Hiermee geeft NHG inzicht aan stakeholders in de processen en in de zekerheden die ze biedt.

Integriteit en Compliance**Gedragscode**

NHG heeft sinds 1 mei 2023 een vernieuwde gedragscode. De gedragscode is er om aan de medewerkers van NHG kaders te schetsen wat er van hen verwacht wordt en welk gedrag of handelingen niet worden getolereerd. In de gedragscode zijn principes vastgelegd (waaronder het belang van ethisch, integer en compliant handelen) die alle medewerkers in acht moeten nemen bij het uitvoeren van hun werkzaamheden. De principes zijn tegelijk ook een afspiegeling van de cultuur van openheid, respect en organisatiekwaliteit die NHG heeft en wil behouden. Aan alle medewerkers en alle leden van de RvC wordt gevraagd om jaarlijks, na afloop van ieder kalenderjaar, te verklaren dat zij zich bij de uitoefening van hun functie hebben gehouden aan de gedragscode.

Over kalenderjaar 2023 heeft 90% (2022: 80%) van de medewerkers en hebben alle leden van de Raad van Commissarissen verklaard te hebben gehandeld in overeenstemming met de gedragscode.

Intern meldpunt en de vertrouwenspersoon

NHG streeft naar een cultuur waarin collega's elkaar aanspreken op verantwoordelijkheden, maar stimuleert ook positief gedrag. In het geval van ongewenst of niet integer gedrag, kan elke medewerker daar (ook) melding van doen bij de vertrouwenspersoon of de compliance officer. In 2023 zijn er geen meldingen gedaan die verband houden met ongewenst gedrag zoals pesten, discriminatie, (seksuele) intimidatie of andere integriteitsissues. Waar nodig bespreekt de vertrouwenspersoon dit met het bestuur en waar nodig met de compliance officer. Er kunnen dan disciplinaire maatregelen worden genomen of aanpassingen in de organisatie worden doorgevoerd om de situatie structureel te verbeteren. In 2023 was dit dus niet nodig. Ook van de mogelijkheid om de integriteitsmeldingen vertrouwelijk te doen op basis van de regeling incidenten en ongewenst gedrag is in het afgelopen jaar geen gebruik gemaakt.

Naleving wet- en regelgeving

NHG wil te allen tijde voldoen aan wet- en regelgeving en heeft daarom een compliance officer in dienst om de naleving van wet- en regelgeving te waarborgen. De naleving wordt onder meer gewaarborgd door de uitvoering van het complianceprogramma voor NHG, de naleving van de compliance charter en het periodiek uitvoeren van een SIRA (Systematische Integriteits Risico Analyse).

(Cyber-)security

NHG hanteert de 'Good Practice Informatiebeveiliging' van De Nederlandsche Bank als framework voor security. Security is ingericht als cyclisch proces (*plan-do-check-act*). Evaluaties, (trend)rapportages over dreigingen en nieuwe ontwikkelingen, vormen de input voor aanpassingen in het beleid en het treffen van nieuwe beveiligingsmaatregelen. Daarbij worden maatregelen op basis van het risico geprioriteerd. NHG heeft een goede basis staan met sleutelmaatregelen als multifactorauthenticatie, zero-trust-architectuur en least privilege, netwerksegmentatie, patchmanagement, versleuteling, endpoint-security, detectie van afwijkingen, jaarlijkse pentesten en een gedegen back-up configuratie. Dat betekent niet dat het daarmee klaar is.



Vanwege de constant toenemende dreiging, is het noodzakelijk om continu te monitoren en verbeteringen door te blijven voeren.

In 2023 heeft de focus gelegen op het verbeteren van de processen Risicomanagement en Identity & Access Management. Daarnaast heeft NHG een GAP-analyse uitgevoerd op de 'OWASP Secure Coding Practices Quick Reference Guide' en maatregelen geïmplementeerd uit die reference guide die nog niet (voldoende) aanwezig waren. Voorts zijn stappen gezet in het verhogen van de 'Microsoft Secure Score' in de cloud-omgeving. Ten slotte heeft NHG in het laatste kwartaal een uitgebreid onderzoek laten uitvoeren door een gerenommeerde partij met het doel te onderzoeken of de incident responsplannen een adequate reactie op incidenten borgen.

In 2024 begint NHG - in afstemming met de externe auditor - met de voorbereiding van een onafhankelijke audit op het control framework.

Eerst volgt een interne proefaudit. Daarnaast ligt de focus op een verdere verbetering van het herstelvermogen voor het (onverhoopte) geval dat NHG slachtoffer wordt van een cyberaanval. De basis hiervoor wordt gevormd door de uitkomsten van het hiervoor genoemde onderzoek naar de incident responsplannen van NHG. Voorts gaat NHG verder met de optimalisatie van het monitoren van dreigingen en de detectie van eventuele inbreuken waarmee in 2023 is begonnen.

Privacy

NHG verwerkt veel en vaak gevoelige persoonsgegevens van consumenten en medewerkers en doet er alles aan om te voorkomen dat deze verwerkingsactiviteiten leiden tot een schending van de privacy (rechten) van die consumenten en medewerkers. Om privacy te borgen, maakt NHG gebruik van het erkende 'Nymity Privacy Management Accountability Framework'. Dit framework onderkent 55 technische en organisatorische maatregelen die - na implementatie - samen leiden tot een adequate borging van privacy.

In 2023 heeft de focus gelegen op een interne audit en het verbeteren van het 'Register verwerkingsactiviteiten'. Daarnaast zijn er voor meerdere verwerkingen impactanalyses (Privacy Impact Analyses) uitgevoerd en het 'Gerechtigd belang' als grondslag gestructureerd onderbouwd. Ook de Privacyverklaring is verbeterd en de risico's van de cloudomgevingen van NHG zijn opnieuw geanalyseerd. In 2024 zal de focus liggen op een verdere verbetering van het 'Register verwerkingsactiviteiten', het nader beschrijven en beleggen van verantwoordelijkheden in de organisatie en het selecteren en implementeren van een gedegen tool om de privacy-administratie en -activiteiten te optimaliseren.

Toezicht op het risicomanagement

Het toezicht op het risicomanagement vindt plaats door de Raad van Commissarissen (RvC). Ter verdieping van het inzicht in deze vaak complexe materie en ter voorbereiding op de vergaderingen heeft de RvC een aparte Auditcommissie. De belangrijkste taken van de Auditcommissie zijn enerzijds het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening van de

stichting en de wijze van totstandkoming en anderzijds de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole.

IN CONTROL STATEMENT

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

De Raad van Bestuur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2023 de risicomanagement- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT-auditor en de afdeling Risk, Legal & Compliance. De transparante uitvoering van en de communicatie over de processen is gerealiseerd door de implementatie van het ISAE 3402 raamwerk. Het stelsel van risicomanagement- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

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

Utrecht, 24 mei 2024

*C.M.E. Muters, voorzitter Raad van Bestuur NHG,
R.E. van der Linde, Lid Raad van Bestuur.*

1.2 SAMEN MET DE MARKT, VOOR VERANTWOORDE WOONFINANCIERING

1.2.1 Waarde blijven toevoegen voor de consument en maatschappij

NHG staat voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten in kwetsbare situaties, ook wanneer de macro-economische situatie ongunstig is. Dit komt onder andere tot uiting in de hypotheekgarantie.

NHG biedt hiervoor:

- toegang tot verantwoorde financiering voor koop en verbetering van een woning,
- hulp bij beheer en behoud van de woning en
- een vangnet in kwetsbare situaties.

Dit doet NHG vanuit het belang van de consument.

NHG geeft invulling aan deze strategie met een meerjarenplan 2020 –2023 dat gestoeld is op de volgende vier strategische pijlers. NHG

1. Verbetert de toegang tot verantwoorde woonfinanciering.
2. Versnelt de verduurzaming van de gebouwde omgeving.
3. Jaagt procesverbeteringen aan in de hypotheekketen.
4. Voert een proactief beleid dat gericht is op woningbehoud.

Binnen NHG werken vier teams aan deze strategische pijlers.

Dit zijn de waardeestroomteams.

1.2.2 Waardeestroomteam Toegang Flex Inkomens & Senioren

We verbeteren de toegang tot verantwoorde woonfinanciering

Samen met de markt ontwikkelen we passende oplossingen zodat verantwoorde woonfinanciering toegankelijker wordt. We blijven ons actief inzetten voor starters, mensen met een flexibel inkomen, ondernemers en senioren. Daarnaast houden we doorlopend in de gaten of andere consumentengroepen aandacht behoeven.

We maken ons bovendien hard voor het gebruik van nieuwe standaarden voor inkomensbepaling in het hypotheekproces, waarbij ook wordt gekeken naar het toekomstperspectief en werkelijke lasten van de consument.

Meer toegang tot woningfinanciering maar altijd verantwoord

NHG zet zich in voor consumenten die tegen onnodige drempels aanlopen bij het verkrijgen van een hypotheek. NHG onderzoekt daarnaast nieuwe, zorgvuldiger manieren om de betaalbaarheid van een hypotheek te toetsen, altijd met oog voor verantwoorde woningfinanciering. Daarbij wordt gekeken naar het toekomstperspectief, betalingsgedrag en werkelijke woonlasten voor de consument. De doelgroepen die NHG hierbij voor ogen heeft, zijn onder andere starters, mensen met een flexibel inkomen, ondernemers en senioren. In 2023 bestond de instroom van nieuwe hypotheeklen met NHG voor 81% uit deze doelgroepen.

Pilot 'Duurhuur' is voortijdig gestopt, de aandacht voor huurders niet

De pilot Duurhuur, waarmee huurders onder voorwaarden extra konden lenen om een woning te kunnen kopen is per september 2023 gestopt. Sinds de start in januari 2022 is er onvoldoende gebruik gemaakt van deze pilot. Vanwege de veranderde marktomstandigheden – sterk gestegen rentes en krapte op de woningmarkt – zijn de kosten voor een koopwoning omhooggegaan en biedt de pilot niet langer voldoende extra leenruimte. De meerwaarde van de pilot is daardoor sterk afgenomen.

Toch heeft de pilot ook een positief effect gehad. Veel huurders die naar aanleiding van de pilot informeerden naar het financieren van een woning, bleken binnen de reguliere leennormen geholpen te kunnen worden. NHG blijft betrokken bij dit onderwerp en kijkt naar nieuwe verantwoorde oplossingen voor deze doelgroep. Doel is om zoveel mogelijk drempels weg te halen die consumenten ervaren bij het krijgen van een verantwoorde woningfinanciering.

Nieuwe partijen kunnen zich aanmelden om in aanmerking te komen om de Inkomensverklaring Ondernemer op te stellen

Met de Inkomensverklaring Ondernemer geeft NHG ondernemers, die langer dan 12 maanden actief zijn, toegang tot een hypotheek met NHG. Hiermee wordt het proces van het verkrijgen van een hypotheek voor ondernemers makkelijker en heeft de geldverstrekker vooraf duidelijkheid en zekerheid over het inkomen voor toetsing.

In 2018 heeft NHG vier partijen geaccrediteerd die de Inkomensverklaring in combinatie met NHG mogen opstellen, de zogenoemde 'rekenexperts'. Het contract voorziet in jaarlijkse verlenging tot uiterlijk 2024. In 2023 is onderzocht of en op welke wijze voortzetting gegeven moet worden aan het werken met geaccrediteerde rekenexperts. Hiertoe heeft NHG geldverstrekkers en hypotheekadviseurs geraadpleegd. Er bestaat grote tevredenheid onder NHG, geldverstrekkers en adviseurs over de huidige werkwijze. Dit geldt zowel voor de methodiek van de Inkomensverklaring Ondernemer als voor de huidige rekenexperts. NHG heeft daarom besloten om de samenwerking met de huidige vier rekenexperts voort te zetten. Wel is het belangrijk dat ook nieuwe partijen kunnen toetreden als reken-expert. NHG heeft daarom een proces ingericht, zodat nieuwe partijen zich kunnen aanmelden.



2023 VOLGENS:

NIEK SCHRIER
MENDIX-ONTWIKKELAAR

"Ik hoop dat NHG aanjager mag zijn voor verduurzaming en energiebesparende maatregelen"

Mendix is het platform van de applicaties en programma's waarmee veel collega's van operations hun dagelijkse werk doen. Voor de buitenwereld is vooral de NHG-toets een bekende, die zo'n 3,7 miljoen keer per jaar wordt gebruikt. Niek bouwt elke dag mee aan de veranderingen en verbeteringen van deze programma's met speciaal oog voor testen en ontwerp. Elke maand kent Mendix een nieuwe release.

Hoe kijk jij terug op 2023?

Ik ben niet zo'n 'terugkijker', maar wat me opvalt, is dat we al bijna gewend raken aan de onrust in de wereld. En dat we met de focus op oorlogje voeren, te weinig oog hebben voor investeren in klimaatverandering. Terugkijkend naar mijn eigen werk, zie ik dat we heel productief zijn geweest en veel veranderingen succesvol hebben doorgevoerd in Mendix. We worden er steeds beter in om ook *last minute* zaken nog goed te verwerken, ook al is dat niet de manier waarop we wensen te werken. Hoogtepunt van elk jaar is de grote release met de nieuwe Voorwaarden en normen in november. Afgelopen jaar was deze bijzonder en een hele grote klus doordat we ze volledig herschreven hebben. Eerlijk gezegd had ik nog meer veranderingen verwacht. Maar goed, die klus hebben we geklaard. Er wordt dan een groot beroep gedaan op mijn kennis en ervaring en dat is - denk ik - voor iedereen prettig om te ervaren.

Wat wens je de markt toe voor 2024?

Ik hoop op veel milieuvriendelijke proposities, zodat de hele markt vergroent en energiebesparende maatregelen ten goede komen aan de eigen portemonnee, maar vooral ook aan ons klimaat. Ik hoop dat NHG daar de aanjager van mag zijn.



Ambitie 2024 en verder

In 2024 focust NHG op oplossingen voor verantwoorde financiering die rekening houden met de persoonlijke situatie van consumenten, door nog meer te kijken naar hoe toekomstige betaalbaarheid beter ingeschat kan worden bij het afsluiten van een hypotheek. In het bepalen van de toekomstige financiële situatie zouden bijvoorbeeld daadwerkelijk betaalgedrag, verdienpotentieel en toekomstige levensveranderingen van groepen die op dat vlak gemeenschappelijke kenmerken hebben, kunnen worden meegenomen.

Ook gaat NHG samen met de markt mogelijkheden verkennen om hypotheek flexibeler te maken, zodat deze kunnen meebewegen met de (financiële) situatie van consumenten. Hypotheken staan veelal voor 20 jaar of meer vast, terwijl het leven van mensen tijdens deze periode zal veranderen. Iedereen krijgt onvermijdelijk te maken met variaties van financiële ruimte en krapte gedurende het leven.

1.2.3 Waardestroomteam Verduurzaming

Bestaande klanten helpen verduurzamen

NHG wil, samen met de markt, het financieren van verduurzaming via de hypotheek versoepelen en versimpelen, zodat woningeigenaren eenvoudig en tegen lage kosten een financiering kunnen afsluiten voor verduurzaming. Het huidige proces om de hypotheek te verhogen voor verduurzaming is ingewikkeld en duur voor huiseigenaren. NHG vindt het belangrijk om de verduurzaming van woningen te versnellen. Dit is nodig vanuit de afspraken in het Klimaatakkoord, en zorgt er ook voor dat woningeigenaren de energierekening betaalbaar houden, de woningwaarde op peil houden en de woning in de toekomst goed kunnen verkopen.

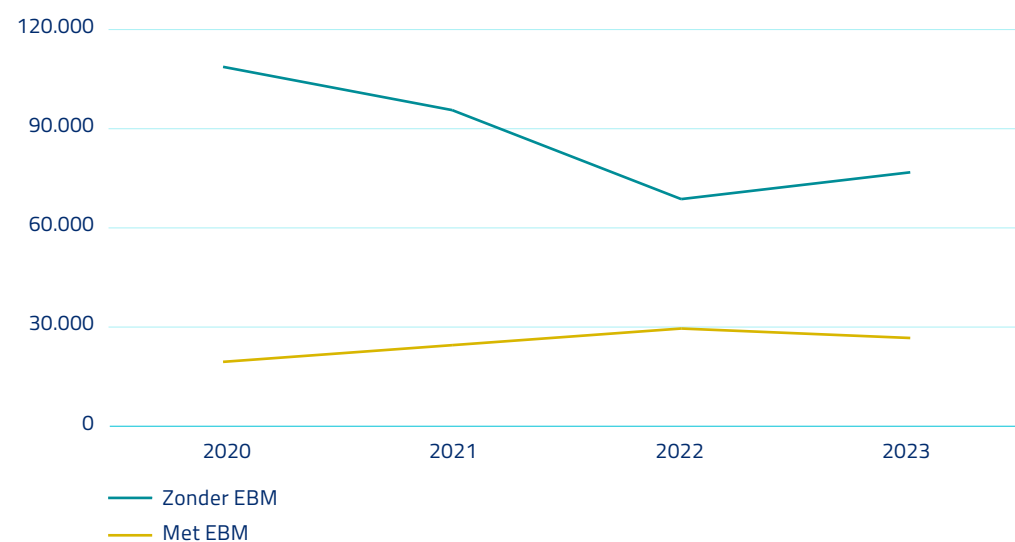
Dalende trend verduurzamingscijfers voor leningen met NHG

In 2023 was er een daling in de verduurzamingscijfers voor leningen met NHG. In totaal daalde het aandeel leningen met NHG waarin energiebesparende voorzieningen zijn meegefinancierd van 30,7% in 2022 naar 26,5% in 2023. Energiebesparende voorzieningen werden in 2023 vooral meegefinancierd bij de aankoop van een woning en in mindere mate bij oversluiten of verhogen van de lening. Het aandeel kopers dat verduurzaming meefinancierde steeg licht van 21,1% in 2022 naar 23,6% in 2023. In absolute aantallen werd in 20.000 leningen met NHG verduurzaming meegefinancierd bij aankoop van de woning.

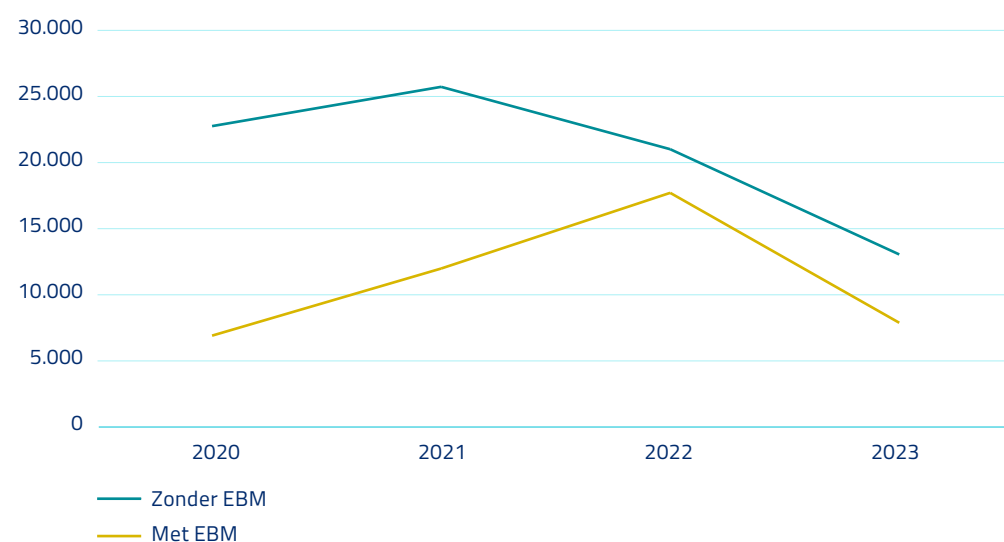
Woningeigenaren die een aanvullende lening afsloten met NHG of de hypotheek oversloten met NHG, namen in 2023 minder vaak financiering voor verduurzaming mee dan in 2022. Dit geldt ook voor de groep woningeigenaren van een woning met een laag energielabel (D t/m G).

Het totaal aantal aanvullende en overgesloten leningen met NHG waarin energiebesparende voorzieningen werden meegefinancierd, daalde van 45,8% in 2022 naar 38,1% in 2023. In absolute aantallen ging het om 8.000 leningen in 2023 ten opzichte van 18.000 in 2022.

AANTAL AFGESLOTEN LENINGEN MET NHG VOOR AANKOOP WONING MET EN ZONDER FINANCIERING VAN ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN (EBM)



AANTAL AFGESLOTEN LENINGEN MET NHG VOOR VERHOGEN EN OVERSLUITEN MET EN ZONDER FINANCIERING VAN ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN (EBM)



Belangrijke rol adviseurs in activeren klant

Hypotheekadviseurs hebben een belangrijke rol in het stimuleren van klanten om verduurzaming mee te financieren. In het continue online klantonderzoek van NHG gaf 34% van de consumenten als reden het advies van de hypotheekadviseur op om dit mee te financieren. Daarnaast waren het hebben van verbouwingsplannen (35%), het verlagen van de energierekening (34%) en de waardeverhoging van de woning (26%) de belangrijkste redenen om verduurzaming mee te financieren. In dit klantonderzoek gaf 63% van de consumenten, die in 2023 een lening met NHG afsloten, aan dat de adviseur de mogelijkheid heeft besproken om energiebesparende voorzieningen mee te financieren (2022: 61%).

Hybride taxatie bij het financieren van verduurzaming

Om consumenten te stimuleren verduurzaming mee te financieren in een hypotheek met NHG, staat NHG sinds 2022 de hybride taxatie toe. Deze vorm van taxatie is veel goedkoper en zorgt voor een kortere doorlooptijd in vergelijking met de fysieke taxatie. Bij 9% van de leningen met NHG waarin verduurzaming werd meegefinancierd, is gebruik gemaakt van hybride taxatie. Dit percentage is gelijk gebleven vergeleken met 2022.

Ambitie 2024

NHG is in 2023 gestart met het versoepelen en versimpelen van het proces om de bestaande hypotheek te verhogen voor verduurzaming. NHG, De Nederlandse Vereniging van Banken en het Verbond van Verzekeraars hebben hiervoor samen met elf hypotheekverstrekkers productspecificaties opgesteld. Deze specificaties zorgen voor uniformiteit en geven daarmee consumenten duidelijkheid over de hypothecaire financiering van verduurzamingsmaatregelen. NHG wil financiering van verduurzaming graag nog makkelijker en goedkoper maken voor consumenten, maar binnen de bestaande wet- en regelgeving zijn er drempels die dit verhinderen. Het aanpassen van bestaande wetgeving is hard nodig om echt drempels weg te nemen. Dat is de ambitie voor 2024. Daarnaast blijft NHG bestaande proposities aanjagen en richt zich op het stimuleren van kopers en woning-eigenaren om in beweging te komen. Dat kan direct, bijvoorbeeld via de Voorwaarden en normen, en indirect via of samen met de markt.

1.2.4 Waardestroomteam Procesverbeteringen

NHG jaagt (proces)verbeteringen aan in de hypotheekketen

NHG trekt samen op met ketenpartners om ervoor te zorgen dat consumenten nog beter en sneller worden geholpen. NHG initieert verregaande digitalisering van het hypotheekproces en zoekt naar nieuwe manieren om consumenten van dienst te zijn. Door digitalisering en slim gebruik van data wil NHG bijdragen aan eenvoudiger en beter inzicht voor consumenten in hun eigen financiële situatie. Zo krijgen zij steeds meer zelf de regie over hun woonfinanciering.

Op weg naar een efficiënter hypotheekproces met digitalisering

NHG wil dat consumenten sneller en beter worden geholpen wanneer zij een hypotheek afsluiten of een bestaande hypotheek wijzigen. Ook in 2023 heeft NHG hieraan gewerkt door de toepassing van digitalisering verder te stimuleren. De Digitalisering Klantreis Beheer (DKB) stond hierbij centraal. Eind 2023 is 97% van de DKB-implementaties afgerond. Een aantal ketenpartners rondt enkele onderdelen van DKB af in het eerste kwartaal van 2024. Met deze ketenpartners zijn nieuwe afspraken gemaakt over planningen die zijn overschreden. Er is een nieuwe finale deadline vastgesteld per wanneer de DKB volledig moet zijn geïmplementeerd, namelijk per 1-3-2024.

Ambitie 2024

In 2024 ziet NHG toe op de nieuwe afspraken die gemaakt zijn met enkele ketenpartners voor de afronding, zodat de DKB per 1-3-2024 is geïmplementeerd. De verwachting is dat één ketenpartner de implementatie van DKB afrondt per eind juni 2024. Tenslotte jaagt NHG ook in 2024 procesverbeteringen aan die bijdragen aan verdere digitalisering van de dienstverlening. Voorbeelden zijn het automatisch verwerken van een herstructurering van een lening en het uitbreiden en verder optimaliseren van de NHG-beheertoets.



2023 VOLGENS:

ESTHER STUFKENS
KLANTMANAGER NHG

“We slagen erin om onze virtuele assistent steeds beter te laten performen”

Hoe kijk jij terug op 2023? Wat viel jou op?

Het was een dynamisch jaar waarin we met meerdere teams veel effort gestoken hebben in het herschrijven van onze Voorwaarden en normen. Samen met andere collega's ben ik druk geweest met het aanpassen van onze virtuele assistent, zodat de antwoorden helemaal in lijn liggen met de nieuwe Voorwaarden en normen.

Wat was voor jou een hoogtepunt?

Dat we erin slagen om de virtuele assistent nog beter te laten performen, waardoor we in staat zijn om 24/7 veel vragen te kunnen beantwoorden. Onafhankelijk van plaats en tijd. Dat is iets waar we eigenlijk continu aan werken en die verbetering zien we terug in het gebruik van en de positieve reacties op de virtuele assistent.

Wat wens je de markt toe en wat wordt jouw bijdrage daaraan?

Ik wens dat adviseurs verduurzamen standaard in ieder gesprek ter sprake brengen en hun klanten zo in beweging krijgen. Voor specifieke vragen over de juiste maatregelen moeten ze wellicht doorverwijzen naar specialisten. Zelf moeten ze natuurlijk op de hoogte zijn van de verschillende financieringsmogelijkheden en subsidies. Alles met het oog op de consument die idealiter de juiste keuzes maakt voor het verduurzamen van de woning en zo profiteert van waarde stijging en wooncomfort. Dat komt natuurlijk ook het klimaat ten goede!

1.2.5 Waardestroomteam Woningbehoud & Vangnet

We voeren een proactief beleid dat gericht is op woningbehoud

Samen met de markt bieden wij consumenten nieuwe oplossingen voor betaalproblemen en mogelijkheden voor woningbehoud, ook als het risico op restschulden klein is vanwege de stijgende huizenprijzen. Daarnaast dragen we proactief bij aan een betere dienstverlening aan consumenten. Dit doen we door ons in te zetten voor een sneller en beter beheerproces in de hypotheekketen en voor vroegsignalering van betaalproblemen. Zo voorkomen we dat problemen zich opstapelen. Samen met onze ketenpartners zorgen we ervoor dat consumenten steeds vaker kiezen voor NHG vanwege de zekerheid die wij bieden.

NHG voor woningbehoud

De co-creatie die NHG in 2022 met een aantal geldverstrekkers is begonnen, is in 2023 voortgezet en succesvol afgerond. De ervaringen die daarmee zijn opgedaan, hebben er mede toe geleid dat NHG de woningbehoudtools heeft ontwikkeld. Woningbehoudtools zijn maatwerkmiddelen die geldverstrekkers in kunnen zetten om de lening betaalbaar te maken en betaalbaar te houden. Dit is essentieel als de geldverstrekker ervoor wil zorgen dat consumenten hun woning niet hoeven te verkopen als gevolg van onverwachte financiële problemen. Daarbij is het van belang consumenten met potentiële financiële problemen in een zo vroeg mogelijk stadium te helpen om een problematische schuldensituatie te voorkomen.

Bij het herschrijven van de Voorwaarden en normen in 2023 is een apart hoofdstuk 'woningbehoud' opgenomen. Dit benadrukt het belang van woningbehoud en de rol van NHG hierbij. Bovendien is het gemakkelijker voor de geldverstrekker om de woningbehoudtools te begrijpen en gebruiken, nu de regels hiervoor overzichtelijk bij elkaar staan.

In 2023 heeft NHG 461 consumenten met hypotheekproblemen geholpen met een oplossing op maat. Ook in 2024 zet NHG zich in voor een verdere doorontwikkeling van de woningbehoudtools.

1.2.6 Nieuwe Meerjarenstrategie 2024-2026

Het afgelopen jaar is de nieuwe meerjarenstrategie 2024-2026 ontwikkeld. We zijn gestart met het scherpstellen van onze visie. Met behulp van externe en interne deskundigen zijn trends geanalyseerd, uitdagingen op de woningmarkt in beeld gebracht waar we vanuit NHG de grootste bijdrage aan kunnen leveren en is afstemming gezocht met belangrijke stakeholders. Dit heeft geleid tot een nieuwe strategie voor 2024-2026 met drie pijlers: Betaalbaar thuis, Duurzaam thuis en Thuis blijven wonen (zie de figuur op de volgende pagina).

Na het vaststellen van de nieuwe strategie aan het eind van het tweede kwartaal, is het proces van implementatie gestart. Dit is opnieuw gedaan in directe interactie met de eigen medewerkers, zodat de strategie wordt gedragen. De nieuwe strategie legt nieuwe accenten, zoals strategisch agenderen, klantreizen en datagedrevenheid. Hiervoor is geïnvesteerd in de opbouw qua cultuur, processen en kennis. Ook de organisatie is hierop aangepast. NHG zal dit met een gelijkblijvend aantal FTE uitvoeren en er zal voortdurend worden geïnvesteerd in optimalisatie van de ICT.

HET STRATEGIEHUIS 2024 - 2026

THUIS

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



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

Hier gaan we voor:

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

Datagedreven

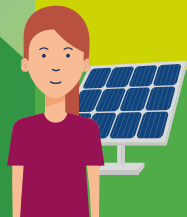
Een datagedreven NHG betekent dat we de **middelen, vaardigheden** en bovenal een **cultuur** hebben bij NHG waarbij we allemaal **data en informatie** inzetten om ons **handelen en besluitvorming** richting te geven en zo meer **waarde** te creëren op onze pijlers en voor onze **doelgroepen**

4 rollen van NHG

Aanjagen
Agenderen
Borgen en normeren
Benutten garantiefonds

Betaalbaar thuis

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



Duurzaam thuis

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

Thuis blijven wonen

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



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

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

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

2 DUURZAAMHEIDS- RAPPORTAGE

2.1 STAPSGEWIJS NAAR IMPLEMENTATIE VAN DE CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE (CSRD) DUURZAAMHEIDSVERSLAGGEVING

NHG vervult een maatschappelijke rol in de woningmarkt en heeft duurzaamheid al enkele jaren als belangrijk thema in haar organisatie en strategie verankerd. Van verduurzaming van de woningvoorraad tot duurzaam blijven wonen. Als grote organisatie hoeft NHG als stichting officieel nog niet te voldoen aan de CSRD-richtlijnen om over duurzaamheid te rapporteren, maar heeft zelf wel de ambitie om de financiële en duurzaamheidsrapportage op hetzelfde niveau te brengen.

NHG heeft zichzelf vanuit de eigen strategie en als maatschappelijk betrokken organisatie de doelstelling opgelegd om eind 2024 helemaal klaar te zijn om over 2025 te kunnen rapporteren conform de nieuwe CSRD-richtlijnen (die dan voor NHG relevant zijn). In de weg hiernaartoe implementeert en verbetert NHG jaarlijks de CSRD rapportage. In 2021 is een eerste start gemaakt met het opnemen van een overzicht van ESG-onderwerpen waar NHG extra aandacht aan besteedt. In 2022 is NHG begonnen om onderdelen van de CSRD toe te passen op het jaarverslag.

In dit jaarverslag is een apart duurzaamheidshoofdstuk opgenomen. Hierin zijn onderwerpen, die voor NHG relevant zijn én waarover NHG nu al kan rapporteren in lijn gebracht met de European Sustainability Reporting Standards (ESRS). In het jaarverslag over 2025 wil NHG vrijwillig geheel voldoen aan alle eisen op het gebied van CSRD.



De CSRD is door de European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) uitgewerkt in duurzaamheidsrapportage standaarden en vereisten, die de European Sustainability Reporting Standards (ESRS) worden genoemd. Voor de duurzaamheidsverslaggeving over 2023 van NHG vormen de meest recente ESRS van juli 2023 de basis.

2.1.1 Opgenomen ESRS rapportage-eisen

Omdat NHG nu nog niet verplicht is tot het opstellen van de CSRD rapportage, maar dit al wel stapsgewijs wil implementeren en verbeteren, is een selectie van rapportage-eisen meegenomen in het jaarverslag van 2023. Het overzicht van alle rapportage-eisen, die gelden voor NHG en die dit jaar worden toegelicht, staan hieronder vermeld.



Algemene toelichtingen

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



Milieu & Klimaat (Environment)

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



Eigen werknemers (Social)

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



Governance

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



2023 VOLGENS:

BJORN JONKERGOUW
MANAGER FINANCIËN & STAF

**“Onze mensen
maken het verschil”**

Hoe kijk jij terug op 2023?

Ik ben vooral trots op waar wij nu staan qua verslaglegging CSRD. We zetten belangrijke stappen op weg naar volledig conform CSRD rapporteren. Dat zal in 2025 zijn. Grote dank voor de inzet van onze collega's in het CSRD kernteam die hier bijna dagelijks mee bezig zijn en de overige collega's die helpen bij het verzamelen en monitoren van deze gegevens.

Wat was voor jou het hoogtepunt?

De oplevering van het dashboard voor 'eigen werknemers' (zie 2.3.3). Onze medewerkers zijn het grootste kapitaal van NHG, zij maken het verschil. Zij hebben de contacten met de geldverstrekkers en de consument. Zij bedenken nieuwe marktproposities om bepaalde groepen op de koopwoningfinancieringsmarkt beter te kunnen helpen. Zij houden onze organisatie draaiende. Daar zijn wij als managementteam erg trots op!

Wat wens je de markt in 2024?

Dat we echt het verschil kunnen gaan maken naar een duurzamere samenleving. Niet alleen hierover rapporteren, maar daadwerkelijk de bestaande woningvoorraad verduurzamen. Een duurzamere woning heeft een hogere marktwaarde (lager risico) en dat is gunstig voor de geldverstrekker en NHG. Belangrijker nog, voor de consument betekent dit een hoger wooncomfort en lagere energielasten. Een win-win-win dus.

2.1.2 Algemene toelichtingen duurzaamheidsrapportage

- In de up- en downstream waardeketen werkt NHG continu intensief samen met haar ketenpartners. Bijvoorbeeld op het gebied van het verbeteren van processen voor klanten, of de drempels verlagen voor verduurzaming van woningen. Relevante duurzaamheidsonderwerpen voor de waardeketen komen ook terug in deze duurzaamheidsrapportage, maar als scope van de rapportage worden de activiteiten toegelicht, die NHG zelf onderneemt of risico's en kansen die als materieel of informatief voor NHG zelf zijn aangemerkt.
- Een voorbeeld hiervan is het verduurzamen van woningen of op risicogebied de mogelijke impact van klimaatrisico's op woningen en woningbezitters. Primair liggen deze onderwerpen en risico's in de waardeketen bij de geldverstrekkers, waarbij eventuele restrisico's en verliesdeclaraties bij NHG komen. Maar omdat NHG haar rol als maatschappelijke organisatie en betrokken ketenpartner serieus neemt, worden deze onderwerpen ook steeds meer meegenomen in de duurzaamheidsrapportage en de bedrijfsbrede strategie.
- Governance is een onderdeel van de duurzaamheidsrapportage (zie [paragraaf 2.4](#)). De rol van bestuurlijke, management- en toezichthoudende organen is uiteengezet in het aparte [hoofdstuk Bestuur en Governance](#).

2.1.3 Bestuur en governance van duurzaamheid

Met verduurzaming als een van de strategische pijlers en het hechten van groot organisatiebelang aan andere ESG onderwerpen, is het ook belangrijk om toe te lichten hoe NHG duurzaamheid als thema bestuurt.

Binnen NHG is het belangrijk dat medewerkers continu worden betrokken en zelf invloed kunnen hebben op diverse duurzaamheidsonderwerpen. Onder andere de rol van kwartaal- en jaarplannen en samenwerking tussen teams speelt hier een belangrijke rol in, en wordt verder uitgelegd in [paragraaf 2.3](#).

2.1.4 Duurzaamheidsonderwerpen, die zijn geadresseerd in 2023

Het bestuur en management, de Auditcommissie en de RvC van NHG hebben in 2023 diverse duurzaamheidsonderwerpen besproken. De onderwerpen, die aan de orde zijn geweest staan hieronder uiteengezet met een korte toelichting waar nodig:

- **De nieuwe meerjarenstrategie 2024-2026**

Met hierin de focusgebieden Betaalbaar Thuis, Duurzaam Thuis en Thuis blijven wonen.

- **Klimaatrisico assessment en uitkomsten**

In 2023 heeft NHG een klimaatrisico assessment uitgevoerd, waarbij gekeken is naar de verschillende types risico en de mogelijke impact hiervan op de NHG portefeuille. Uitkomsten van het onderzoek zijn besproken met bestuur en management en RvC, waarbij de volgende vijf risico's voor NHG worden onderkend: fundering (paalrot en verschilzetting), overstroming van rivieren, vochtschade en natuurbranden. Klimaatrisico's en de impact op woningen en woningbezitters zijn een actueel onderwerp dat periodiek wordt besproken met ketenpartners. Belangrijk hierbij is dat de woningeigenaar wordt geactiveerd om de verduurzamingsmaatregelen daadwerkelijk te gaan ondernemen, daarbij ondersteund om dit complexe proces soepel te laten verlopen.

- **Diversiteit & Inclusie**

Voor Diversiteit & Inclusie (D&I) is in 2023 beleid ontwikkeld, een statement opgesteld en medewerkers zijn hierover geïnformeerd. Het bestuur en management volgde een training gericht op bewustwording en vermijding van blinde vlekken en met het team HR is gekeken naar de formulering van de vacatureteksten op de website.

- **Verduurzaming woningen in portefeuille als breed thema, met hierin:**

- Labelsprong in energielabels van NHG portefeuille als KPI: het gebrek aan actuele labels en hoe NHG een labelsprong bij de consument kan aanjagen
- Nieuwe proposities voor verduurzaming, zoals borgstelling verduurzamingslening voor kleine VvE's en de zogenaamde 1-productoplossing
- Nieuw ontworpen duurzaamheidsdashboard om de voortgang van onze acties en KPI's beter te kunnen monitoren

- **NHG Governance Code**

- **Beleggingsrapportage inclusief duurzame beleggingen**

- **Aanpassing Beleggingsstatuut en -beleid: uitbreiden mogelijkheden verduurzaming**

- **CSRD**

2.1.5 Impact, risico- en kansenmanagement duurzaamheid

In 2023 heeft NHG een vervolg gegeven aan de materialiteitsanalyse, waar in 2022 de eerste stappen voor zijn gezet. Om te bepalen welke ESG onderwerpen relevant zijn voor NHG en in de CSRD rapportage komen te staan, is er een dubbele materialiteitsanalyse (hierna: DMA) uitgevoerd. Dubbele materialiteit verwijst naar twee dimensies van materialiteit: 'financiële' en 'impact' materialiteit. Vanuit beide dimensies wordt er gekeken of en in welke mate een duurzaamheidsonderwerp van materieel belang is. Een onderwerp is materieel of relevant, en moet dus worden meegenomen in de CSRD rapportage, wanneer op basis van de DMA blijkt dat een onderwerp impact materieel of financieel materieel is of indien beide het geval is.

Impact materialiteit kijkt met een "inside-out" blik naar de materiële impacts van NHG activiteiten met betrekking tot milieu-, sociale en bestuurs-aangelegenheden. Het verwijst naar feitelijke of potentiële, positieve of negatieve impact op mensen of het milieu op de korte, middellange of lange termijn.

Financiële materialiteit kijkt met een "outside-in" blik naar risico's en kansen in de omgeving van het bedrijf die een financieel materiële invloed hebben of naar verwachting een materiële invloed zullen hebben op de ontwikkeling, de financiële positie, de financiële prestaties, de kasstromen, de toegang tot financiering of de kapitaalkosten over de gehele periode op korte, middellange of lange termijn.

Niet alleen de activiteiten van NHG zelf moeten worden meegenomen tijdens de DMA, maar ook de activiteiten (en bijbehorende impact, risico's en kansen) in de waardeketen. Dit houdt in dat er ook materiële impacts, risico's en kansen stroomopwaarts of stroomafwaarts kunnen zitten.

Om de DMA goed uit te voeren is daarom parallel ook een stakeholder- en waardeketenanalyse opgesteld. Dit brengt de verschillende stakeholders van NHG in kaart en ook welke activiteiten plaatsvinden in de totale waardeketen.

Dit jaar is de materialiteitsanalyse verder uitgewerkt op de as van impact en uitgebreid met de as van financiële materialiteit. In een door KPMG gefaciliteerde workshop is de DMA uitgevoerd met bestuur en management en de CSRD werkgroep. Hier is elk onderwerp van de CSRD op impact en financiële materialiteit beoordeeld en gescoord. Een schaal van 0 – 5 is gehanteerd waarbij 5 het hoogst is.

De impact materialiteit is gescoord op de dimensies schaal (hoe ernstig/goed is de impact), scope (hoe groot % van de bedrijfsactiviteiten brengt schade of verbetering) en herstelbaarheid (alleen voor negatieve impacts – hoe moeilijk is het om de impact te herstellen).

Financiële materialiteit is gescoord op omvang van de financiële effecten. De drempelwaarde die wordt gebruikt om de financiële materialiteit voor de CSRD rapportage te bepalen, is afgestemd op de materialiteit die wordt gebruikt voor de controle van de jaarrekening. Voor NHG is dit 0,5% van het garantievermogen (€ 8,4 miljoen).

Beide vormen van materialiteit kunnen ook potentiële impacts, risico's en kansen betreffen, hierbij wordt dan ook een kans % aangegeven (hoe zeker is het dat de impact/risico/kans zal plaatsvinden).

De DMA is uitgevoerd door het bestuur en management, gevalideerd met diverse stakeholders zoals de RvC, OR, BZK, enkele geldverstrekkers en de accountant. In dit proces is NHG ondersteund door adviesbureau KPMG. De uitkomst van de DMA heeft geleid tot duurzaamheidsonderwerpen die voor NHG materieel, informatief of niet-materieel zijn.

	Onderwerp	Impact	Financieel
	ESRS E1 Klimaatverandering	Informatief	Niet materieel
	ESRS E2 Verontreiniging	Niet materieel	Niet materieel
	ESRS E3 Water en mariene hulpbronnen	Niet materieel	Niet materieel
	ESRS E4 Biodiversiteit en ecosystemen	Niet materieel	Niet materieel
	ESRS E5 Materiaalgebruik en circulaire economie	Niet materieel	Niet materieel
	ESRS S1 Eigen personeel	Materieel	Niet materieel
	ESRS S2 Werknemers in de waardeketen	Informatief	Niet materieel
	ESRS S3 Getroffen gemeenschappen	Niet materieel	Niet materieel
	ESRS S4 Consumenten en eindgebruikers	Materieel	Niet materieel
	ESRS G1 Governance	Materieel	Niet materieel

2.1.6 Risicobeheersing en interne controles voor duurzaamheidsrapportages

Duurzaamheid is onderdeel van het bij NHG ingerichte risicoraamwerk en governance als onderdeel van de pijler strategische risico's. Zie hiervoor ook de paragraaf Risicomanagement ([zie paragraaf 1.1.3](#))

Bij de dubbele materialiteitsanalyses is eerder ook aan stakeholders gevraagd naar de belangrijkste mogelijke risico's om zo vast te stellen welke ESG onderwerpen waarop NHG impact heeft voor stakeholders het meeste belang hebben. Met de ambitie om stapsgewijs de duurzaamheidsrapportage te verbeteren, zullen ook relevante ESG thema's verder geïntegreerd worden in de bedrijfsbrede risico-analyses en bijhorende internal control framework.

2.2 MILIEU EN KLIMAAT

Verduurzaming van woningen heeft een belangrijke plek in de strategie van NHG. Binnen dit onderwerp hecht NHG dan ook groot belang aan het uitvoeren van activiteiten, zoals woningbezitters verder te helpen met het verduurzamen van hun woning, of relevante klimaatrisico's analyseren en agenderen in de keten.

Milieu en klimaatverandering behelzen meer dan verduurzaming van woningen. Ook de eigen energieconsumptie en GHG emissies van NHG (Greenhouse Gas Emissions c.q. broeikasgassen) maken hier onderdeel van uit.

Door de uitgevoerde dubbele materialiteitsassessment zijn alleen enkele onderwerpen als informatief geïdentificeerd. Voor de uiteenzetting van scope 1,2,3 en totale GHG emissies is het belangrijk om uit te leggen hoe NHG kijkt naar de uitstoot van woningen.

NHG draagt geen kosten of investeringen voor een individuele woning. Hierdoor is NHG niet verantwoordelijk voor emissies van een woning waarop een hypotheekgarantie is afgegeven. De geldverstrekkers zijn de directe investeerders van woningeigenaren en daarom zijn zij verantwoordelijk voor de emissies van de woningen. Dit komt terug in hun CSRD rapportage onder Scope 3 categorie 15: investeringen. Ondanks dat de emissieverantwoordelijkheid van deze woningen niet bij NHG ligt, neemt NHG als maatschappelijke organisatie en actief ketenpartner klimaatverandering in relatie tot woningen uiterst serieus. Daarom is het ook een van de pijlers in de strategie van NHG.

Voor de duurzaamheidsrapportage van dit jaar zal hieronder NHG haar eigen energieconsumptie en emissies toelichten.

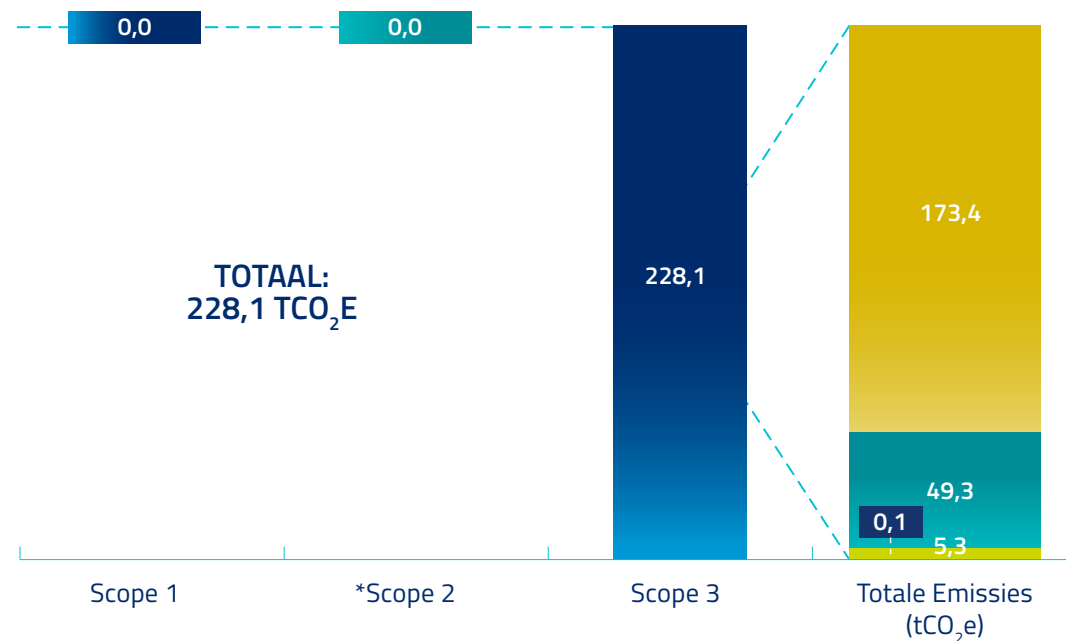
Energieconsumptie en –mix

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

2.2.1 Scope 1,2,3 en totale GHG emissies

De emissies van NHG worden grotendeels gekenmerkt door Scope 3: 67,7% is gerelateerd aan gekochte goederen en services.

TOTAAL NHG GHG EMISSIES 2023 (tCO₂e)



Scope 3 subcategorieën:

- Cat. 1 - Gekochte goederen en services
- Cat. 5 - Afval gegenereerd vanuit operaties
- Cat. 6 - Zakelijke reizen
- Cat. 7 - Woon-werk verkeer medewerkers

BELANGRIJKSTE PUNTEN:

SCOPE 1

Emissies zijn vastgesteld tot nul voor NHG

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

SCOPE 2

Emissies zijn nul door inkoop van hernieuwbare energiecertificaten

- De energieconsumptie van het NHG kantoor bedroeg in 2023 66.625KWh en zou bijdragen in 28,0 tCO₂e als geen hernieuwbare energie was ingekocht.
- Inkoop van hernieuwbare energie zorgt voor vermindering van Scope 2 emissies, maar deze certificaten moeten elk jaar worden gekocht om binnen de huidige Scope 2 emissieniveaus te blijven.

SCOPE 3

Vertegenwoordigt de meerderheid van emissies van NHG

- De twee grootste bronnen van emissies zijn de producten en diensten die NHG aankoopt zoals IT apparatuur en kantoorartikelen (Categorie 1-gekochte goederen en services) en de emissies die gegenereerd worden door woon-werkverkeer (Categorie 7).
- Deze twee categorieën vertegenwoordigen 86,9% van de totale emissies van NHG.
- Om deze emissies te reduceren, kan NHG onderzoeken om leveranciers te gebruiken met verbeterde emissiefactoren (bijvoorbeeld efficiëntere productie processen c.q. minder emissie-intensieve processen) en continu bepalen hoe medewerkers verder geholpen kunnen worden in het gebruik van openbaar vervoer, elektrische voertuigen etc.

Scope 2 emissie

De bruto locatiegebaseerde scope 2-emissies waren in 2023 28,0 ton CO₂-eq.

Scope 3 emissie

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

Categorie	Emissie in ton CO ₂ -EQ
 1. Gekochte goederen en diensten	173,4
 5. Afval geproduceerd bij activiteiten	0,1
 6. Zakelijk reisverkeer	5,3
 7. Woon-werk verkeer werknemers	49,3
Totaal	228,1

Het totaal van de scope-2 en scope-3 emissies waren in 2023 bij NHG 256,1 ton CO₂-eq. De totale broeikasgasemissies gebaseerd op de locatiegebaseerde methode bedragen 0,0000041 ton CO₂-eq per euro netto opbrengst. Op basis van de marktgebaseerde methode bedragen de totale broeikasgasemissies 0,0000037 ton CO₂-eq per euro netto opbrengst.



2.3 EIGEN WERKNEMERS

De mensen die bij NHG werken maken het verschil. Het zijn betrokken en bevlogen medewerkers, die gemotiveerd zijn om bij te dragen aan de missie en strategische doelstellingen. Die betrokkenheid maakt de organisatie bijzonder. In 2022-2023 werd NHG onderscheiden met het label Worldclass Workplace. Dat betekent dat de eNPS- en werkgeversscores hoger zijn dan de benchmark, gebaseerd op de feedbackscores van de eigen mensen. NHG blijft energie steken in het behoud en werving van goede en fijne collega's, in samenwerking binnen en tussen teams en in de eigen cultuur als geheel. Veel van hoe collega's met elkaar omgaan en samenwerken wordt immers bepaald door de organisatiecultuur, de ongeschreven regels, gewoonten en gedragingen 'zo doen we dat hier bij NHG'.

2.3.1 HR beleid



Optimale bezetting: werving en behoud, mede m.b.v. strategische personeelsplanning

Ondanks de krappe arbeidsmarkt met veel concurrentie, zijn er 13 nieuwe collega's geworven. In het kader van Strategische Personeelsplanning is de jaarlijkse vlootschouw opgesteld in de vorm van een 9-grid (over de assen potentieel en performance). Bespreking leidde tot duiding van sleutelfunctionarissen en bijbehorende acties. Ook in 2023 zijn er weer diverse nieuwe functiebeschrijvingen opgesteld passend bij de actualiteit.

Belangrijk bij het aantrekken van nieuwe medewerkers is voortdurende aandacht voor een optimale arbeidsmarktcommunicatie via de website.

De lay-out van de vacaturepagina's wordt periodiek herzien.



Diversiteit en Inclusie (D&I)

Binnen NHG streven we naar een veilige en open werkomgeving waar medewerkers zich gerespecteerd en gewaardeerd voelen en waarin iedereen gelijke kansen heeft. We willen een organisatie zijn waarin medewerkers met diverse achtergronden en overtuigingen zichzelf kunnen zijn en de ruimte en erkenning krijgen om hun talenten in te zetten.

Het bestuur en management en HR hebben een training gevolgd gericht op bewustwording en vermindering van blinde vlekken op dit terrein.

Het onboarding programma is ook hierop verder verfijnd en vacatureteksten worden gemonitord. In 2023 scoorde D&I in het MBO een 8,6.



Ontwikkeling van individu, team en MT

Persoonlijke en professionele ontwikkeling wordt gestimuleerd en gefaciliteerd doordat alle medewerkers twee keer per jaar een persoonlijk ontwikkelgesprek voeren met de eigen manager. De bijbehorende template wordt steeds gemonitord en waar nodig verbeterd.

Er is een klankbordgroep van jong professionals NHG geïntroduceerd om te sparren met het bestuur en management en te werken aan de eigen ontwikkeling. Het MT heeft maandelijks een teamontwikkelgesprek en daarnaast is er een MT-tweedaagse georganiseerd met thema's als boeien en binden en de verschillende rollen van de leider.



Passende arbeidsvoorwaarden en procesoptimalisatie

Goed werkgeverschap vraagt om passende arbeidsvoorwaarden. Daarom is het een vast onderdeel van het HR-jaarplan en monitort NHG continu de arbeidsvoorwaarden en actualiseert deze waar nodig of wenselijk. Zie voor toelichting rapportage eis S1-10.



Werkgeluk & een gezonde organisatie

In het voorjaar van 2023 is de jaarlijkse Flitsenquête uitgezet, gericht op het meten van de medewerkerstevredenheid. Dit is een compactere versie van het Medewerkers Belevingsonderzoek (MBO) en werd uitgevoerd door Effectory. De behaalde score is een 8,7, de hoogste score tot dan toe. In het najaar van 2023 is er een uitgebreid MBO uitgezet. De uitkomst was historisch hoog met een 8,8. Een hoge score vasthouden vraagt blijvende aandacht en inspanning.

Passend bij het thema 'Werkgeluk & een gezonde organisatie' is er ook dit jaar weer een Week van de Vitaliteit georganiseerd met aandacht voor voeding, beweging en mentale ontspanning. In deze week is ook de griep prik en een health check aangeboden aan alle medewerkers. Structureel is er voortdurende aandacht voor verzuim door managers, HR en de Arbodienst. Ook organiseert NHG diverse uitjes en sportieve activiteiten voor alle medewerkers. Twee keer per week is er een gezonde lunch en dagelijks het aanbod van vers fruit.



Organisatieontwikkeling doorontwikkeling Agile werken

NHG heeft op dit terrein veel stappen in de goede richting gezet. In 2023 heeft een werkgroep van medewerkers de aanjaagfunctie vervuld. Ook hebben de inspanningen geleid tot deze resultaten: de obeya room is in het leven geroepen, een integratie van portfolio wall en performance wall, de rituelen worden constant verbeterd, er zijn tactische en operationele KPI's gekoppeld aan de meerjarenstrategie, het bestuur en management spreekt frequent de product owners en scrummasters, vanuit het bestuur is er één aanspreekpunt voor de ontwikkelteams en er is een 'starterspakket' agile-werken opgesteld.

2.3.2 Dialoog met en invloed van werknemers

Om de belofte “Medewerkers maken het verschil” waar te maken, zijn er verschillende manieren en momenten waarop medewerkers invloed kunnen hebben op de organisatie.

Kwartaal- en jaarplannen

Bij NHG hebben alle medewerkers invloed op de visie, strategie en plannen van de gehele organisatie. In sessies worden de plannen voor het komende jaar of kwartaal gepresenteerd zodat collega's hierop feedback geven en meedenken. Bij deze sessies is de gehele organisatie aanwezig en wordt op een open en ontspannen wijze de betrokkenheid van medewerkers bij de gehele organisatie verhoogd. Eigen medewerkers bereiden deze sessies voor. In 2023 is de nieuwe meerjarenstrategie voor 2024-2026 zowel top-down als bottom-up gecreëerd en gevalideerd met betrokkenheid van medewerkers.

NHG vindt het belangrijk om zo iedereen vroegtijdig te betrekken bij het creëren van de strategie, alsook voor de verdere uitwerking van de jaar- en kwartaalplannen per expertteam.

Ondernemingsraad

Bij NHG is de ondernemingsraad (OR) een belangrijke gespreks- en sparringpartner van het bestuur. Het bestuur heeft op regelmatige basis overleggen met de OR. Tijdens deze overleggen worden verschillende zaken besproken, zoals bijvoorbeeld arbeidsvoorwaarden, veiligheid en voorgenomen organisatiewijzigingen. De senior HR adviseur in samenwerking met de Manager Financiën en Staf (F&S) zorgen ervoor, dat deze HR gerelateerde overleggen plaatsvinden en uitkomsten terugvloeien in de organisatie.

Missie: NHG staat voor een toegankelijke koopwoningmarkt voor kwetsbare groepen en consumenten in kwetsbare situaties, ook wanneer de macro-economische situatie ongunstig is. **Visie:** We gaan voor een duurzaam en betaalbaar thuis waar je kunt gaan en blijven wonen ook als het tegenzit.

ORGANISATORISCH ONDERDEEL



MEDEWERKERS

STRATEGISCHE DOELSTELLING



NHG is een **aantrekkelijke werkgever**

STRATEGISCHE KPI



Medewerkerstevredenheid > 8

KRITIEKE SUCCESFACTOR



Teams en individuen kunnen zich **ontwikkelen**



Er is **aandacht voor welzijn** van medewerkers



Inspirerend, coachend en richtinggevend **leiderschap**



NHG weet medewerkers te **binden**

TACTISCHE KPI

Tevredenheid ontwikkelmogelijkheden > 8

Tevredenheid samenwerking tussen teams > 8

Ik heb plezier in mijn werk > 8

Ziekteverzuim medewerkers als % van de organisatie < 4%

Tevredenheid over MT > top 3 van de benchmark

70% van de mensen die vertrekken was langer dan 3 jaar werkzaam bij NHG

Verloop-percentage max. 15%

Dit jaar is onder andere de implementatie van een nieuw team van product owners besproken en volgend jaar staat de herziening van de pensioen-regeling op de agenda, voortvloeiend uit de nieuwe Wet Toekomst Pensioen (WTP). Een ander onderwerp dat in samenwerking met de OR is ontwikkeld, is de Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E). Met deze RI&E proberen we bij het werken bij NHG de veiligheidsrisico's minimaal te houden.

De actie- en aanbevelingspunten die uit dit onderzoek zijn gekomen, zijn inmiddels opgevolgd.

Medewerkerstevredenheidsonderzoeken

Voor NHG zijn medewerkerstevredenheidsonderzoeken een belangrijk instrument om de betrokkenheid bij de organisatie te verhogen. (Zie hierboven Pijler Werkgeluk & een gezonde organisatie).

Persoonlijke ontwikkelgesprekken tussen managers en medewerkers

Elke medewerker heeft minimaal twee keer per jaar een persoonlijk ontwikkelgesprek met de eigen manager. Daarnaast sluit elke manager aan bij expert overleggen, en vinden er om de maand gesprekken plaats tussen manager, product owners, en scrum teams over de ontwikkelteams. Verder worden de periodieke bedrijfsbrede events zoals kwartaalplanningen gebruikt om tussentijdse feedback op te halen (o.a. met inzet van Mentimeter) en periodiek worden medewerkers uitgenodigd bij het bestuur voor een lunch. Op deze verschillende manieren, zowel formeel als informeel, individueel als in teamverband, wil NHG het mogelijk maken om van gedachten te wisselen, zorgen kenbaar te maken, en meningen te kunnen uiten.



2.3.3 Kenmerken van onze eigen werknemers

De toelichtingen hieronder hebben betrekking op relevante rapportage eisen rondom eigen werknemers waar in het dashboard diverse kenmerken van de eigen werknemers en indicatoren van diversiteit en inclusie samen zijn gebracht.

Strategische Personeels Planning (SPP)

Om goed inzicht te krijgen in het personeelsbestand van NHG faciliteert HR ieder jaar een Strategische Personeels Planning (SPP). Met het bestuur en management wordt per medewerker stilgestaan bij diens prestaties en potentie om door te groeien naar een andere functie/rol en welke aandacht dit van het management en HR vraagt. Ook de zogenoemde sleutelfunctionarissen worden besproken inclusief hun achtervang of back-up. Op deze manier wordt het gehele medewerkersbestand besproken en vinden interventies plaats, worden opleidingsvoorstellen voorgelegd en eventuele promoties (demoties) inclusief de benodigde opvolging hierop.

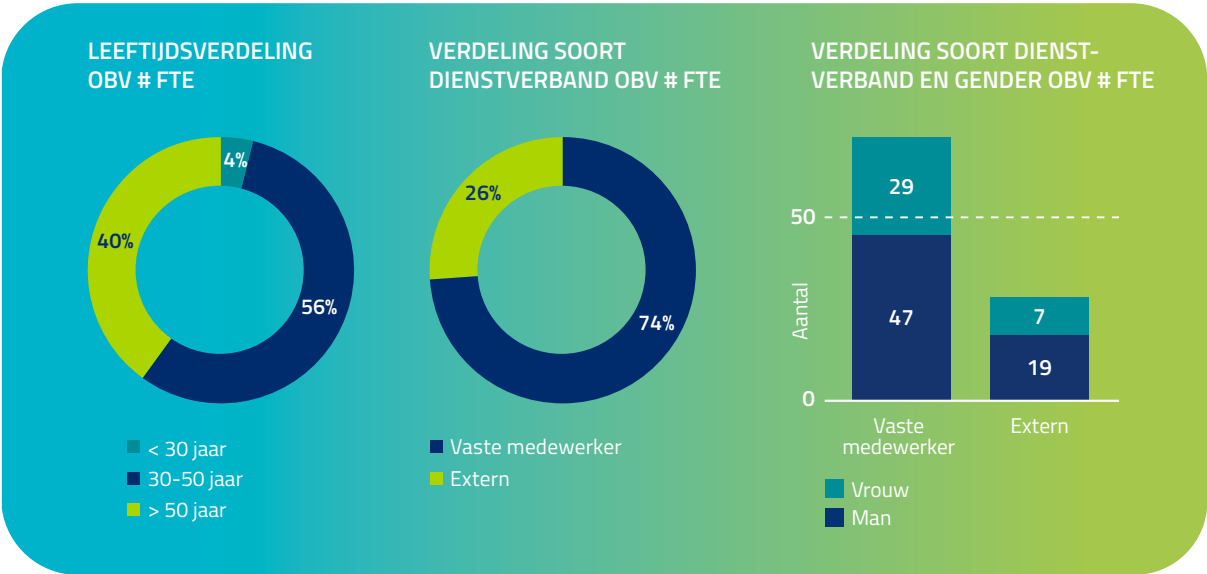
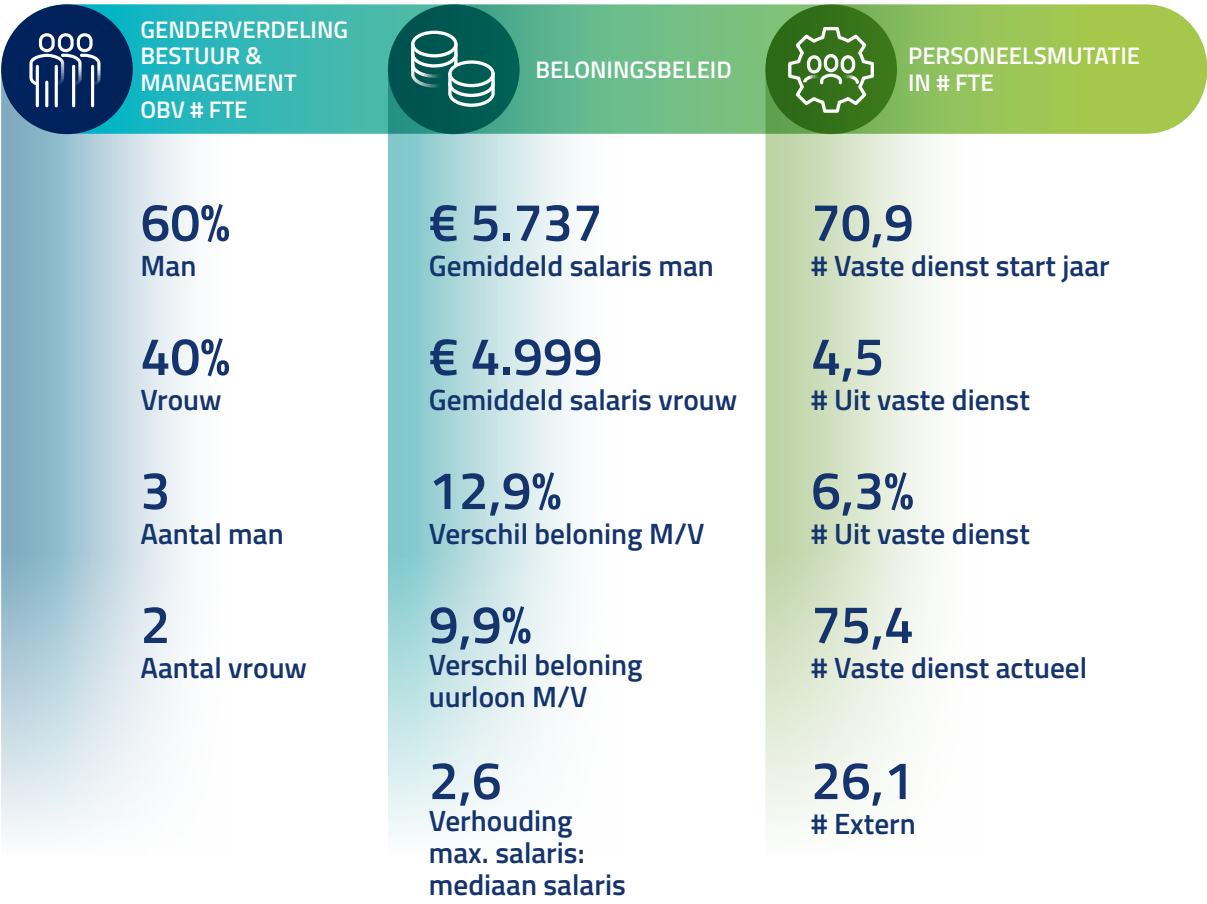
Arbeidvoorwaarden en sociale dialoog

NHG heeft een eigen arbeidsvoorwaardenregeling (AVR) waar alle medewerkers van NHG onder vallen. Ieder jaar wordt deze AVR herijkt, vergeleken met een aantal peers uit de sector en aangepast aan wijzigingen binnen de HR wetgeving. Eventuele wijzigingen van de AVR worden altijd in overleg met de OR geïmplementeerd. NHG streeft naar een goede mix van primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden.

Adequate lonen

De arbeidsvoorwaarden, inclusief lonen worden ieder jaar gebenchmarkt met peers uit de branche (BV Nederland, CAO het Rijk, CAO Banken en de drie grootbanken en vanaf 2024 ook de financiële dienstverlening). NHG wil de lonen zoveel mogelijk in de pas laten lopen met deze peers zodat een goede en concurrerende positie op de arbeidsmarkt behouden blijft. Naast het loon worden ook de ontwikkelingen rondom secundaire arbeidsvoorwaarden in de gaten gehouden en waar nodig bijgestuurd. Zo is dit jaar het aanbod van verlofdagen vergroot voor medewerkers.

STUURINDICATOREN HR



Naast de tussentijdse salarisverhoging in oktober 2022 (3%) is er een reguliere collectieve loonsverhoging in maart 2023 gerealiseerd: 2% en keuze bij nog eens een verhoging van 2,24% in salaris of vrije dagen.

Sociale zekerheid

Alle werknemers van NHG dragen premies voor zekerheidsverzekeringen af zoals geregeld in de Nederlandse wet.

Indicatoren van gezondheid en veiligheid

Betrokken en bevlogen medewerkers zijn essentieel voor een organisatie die goed functioneert en presteert. Binnen NHG doen we er dan ook zoveel mogelijk aan dat een medewerker lekker in zijn vel zit. Een indicatie voor het welzijn van medewerkers is het verzuimpercentage. Het verzuimpercentage over 2023 is 4,27% voor NHG, de ziekmeldfrequentie voor 2023 is 0,76. Er hebben zich in 2023 geen bedrijfsongevallen voorgedaan. Om hierop in te grijpen zijn de volgende instrumenten ingezet in samenwerking met de arbodienst.

Preventieve oplossing

Door continu met medewerkers in gesprek te blijven, probeert NHG met preventieve oplossingen het verzuim te voorkomen, bijvoorbeeld door coaching.

Verhogen vitaliteit van de medewerkers

Wanneer medewerkers vitaler zijn, is de kans op uitval kleiner. Jaarlijks organiseert NHG een vitaliteitsweek met bijvoorbeeld sportieve activiteiten, een gezondheidscheck en trainingen op het gebied van gezondheid.

Medewerkers bij NHG hebben daarnaast een jaarlijks vitaliteitsbudget, dat ze naar eigen inzicht kunnen besteden. Als sponsor van de Finance Run (georganiseerd door Stichting LEF) vaardigt NHG jaarlijks ook een team van collega's af die samen met diverse bedrijven binnen de financiële sector 5 of 10 kilometer hardlopen voor het goede doel.

Verhogen sociale veiligheid

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

Familieverlof

Medewerkers krijgen bij NHG de mogelijkheid om zwangerschaps-/bevallingsverlof, (aanvullend) geboorteverlof, (deels betaald) ouderschapsverlof, calamiteitenverlof, kort en langdurig zorgverlof en bijzonder verlof (waaronder verlof rondom huwelijk en overlijden) op te nemen.

Hybride werken

NHG heeft het hybride werken omarmd en medewerkers kunnen de helft van de tijd thuiswerken. De medewerkers worden hierin gefaciliteerd door het standaard verstrekken van een laptop en mobiele telefoon en naar wens een (verstelbaar) bureau, bureaustoel en een extra beeldscherm en toetsenbord.

Vrijheid en flexibiliteit

Alhoewel de kantooruren van 08.00 uur tot 17.30 uur zijn, hebben medewerkers de vrijheid om uren, waar mogelijk, zelf in te delen.

Incidenten, klachten en ernstige schending van mensenrechten

NHG heeft een Regeling incidenten en ongewenst gedrag, die duidelijk voorschrijft welke stappen genomen moeten worden wanneer er een vermoeden bestaat van een incident of ongewenst gedrag of wanneer er sprake is van een incident binnen NHG. Daarnaast zijn er sinds 2023 een interne vertrouwenscontactpersoon, een externe vertrouwenspersoon en een interne compliance officer die aanspreekpunt zijn en toezien op processen rondom incidenten en klachten. In 2023 zijn er geen meldingen of klachten gedaan.

2.4 GOVERNANCE

NHG ziet het als maatschappelijke plicht om professioneel, integer en transparant te handelen. NHG is zich bewust van haar maatschappelijke rol in de woningmarkt en haar handelen naar consumenten, leveranciers, ketenpartners en het maatschappelijk verkeer in het algemeen. Bovendien wil NHG dat iedereen er met plezier en voldoening werkt.

NHG Gedragscode

Voor alle hierboven genoemde redenen heeft NHG een Gedragscode opgesteld. Alle nieuwe medewerkers moeten bij indiensttreding de gedragscode ondertekenen. Ook de nevenfuncties moeten gemeld worden. Daarnaast wordt iedere medewerker (zowel in- als externe medewerker, inclusief bestuur en management en RvC) gevraagd ieder jaar opnieuw akkoord te gaan met de inhoud van de gedragscode door een nalevingsverklaring te ondertekenen. Als KPI wordt hier het percentage medewerkers gemonitord, dat deze gedragscode in de eerste uitvraag ondertekent. Over kalenderjaar 2023 heeft op de peildatum 90% (2022: 80%) van de medewerkers en hebben alle leden van de Raad van Commissarissen verklaard te hebben gehandeld in overeenstemming met de gedragscode. De gedragscode wordt om de twee jaar of eerder bij relevante wetswijzigingen gereviseerd.

Door middel van artikelen en interviews op intranet en periodieke sessies wordt er aandacht besteed aan en awareness gecreëerd voor diverse onderwerpen binnen gedrag en cultuur. Naast de Gedragscode is er in 2023 een start gemaakt met nieuw beleid met betrekking tot ongewenst gedrag en een Klokkenluidersregeling die in 2023 is aangepast naar de laatste wetgeving.

NHG heeft met een compliance officer een aparte onafhankelijke functionaris, die toeziet op naleving van wet- en regelgeving en integriteit. Het vormgeven van en toezien op de gedragscode is hier een belangrijk onderdeel van. De compliance officer heeft een directe escalatiemogelijkheid naar de RvC. Hiernaast zijn er binnen NHG een interne vertrouwenscontactpersoon en een externe vertrouwenspersoon.



Sinds 2023 wordt er verder gewerkt aan uitbreiding van dit beleid, zoals het sanctiebeleid bij overschrijding van de gedragscode of andere interne reglementen, en de mogelijkheid voor continue awareness via digitale tooling.

Beheer van relaties met leveranciers

NHG heeft een inkoop- en uitbestedingsprocedure, die wordt gevolgd zodra er een inkoop- of uitbestedingsbehoefte is met een waarde van meer dan € 2.500. Bij elke inkoop wordt de inkoopfunctionaris betrokken. Het doel van deze procedure is het op een verantwoorde wijze organiseren van een leverancierselectie, het sluiten van contracten en het monitoren en evalueren

van contractuele afspraken. Doel is ook om te voorkomen dat NHG met leveranciers samenwerkt die wetgeving overtreden (denk aan CDD, sanctie, witwassen/ terrorisme financiering). De procedure is zodanig ingericht dat op een verantwoorde en risico-gebaseerde wijze aan leveranciersselectie gedaan kan worden, zonder dat de procedure als belemmerend wordt ervaren.

Duurzaamheid is momenteel ook een onderdeel bij selectie van leveranciers. Zo wordt er aan leveranciers gevraagd tijdens het Know Your Customer proces hoe zij duurzaamheid onderdeel laten uitmaken van hun bedrijfsvoering. Voor Office Management gerelateerde producten, zoals inkoop van koffie, thee en diverse kantoorartikelen zijn duurzame opties uitgezocht en gekozen. Duurzaamheid zal de aankomende jaren verder geïntegreerd worden in het assessment en de selectie van leveranciers.

Preventie en opsporing van corruptie of omkoping

De onderwerpen corruptie en omkoping zijn belangrijke beginselen, die verwerkt zijn in de eerder genoemde Gedragscode van NHG. Een expliciete uitwerking hiervan is bijvoorbeeld het beleid voor relatiegeschenken, dat in 2023 is uitgebreid. Als onderdeel van dit beleid mag niemand een relatiegeschenk houden. Elk relatiegeschenk wordt gemeld bij de compliance officer en wordt ingeleverd bij Office Management, waarna jaarlijkse de geschenken worden verloot.

Daarnaast wordt due diligence ook uitgebreid gehanteerd bij verschillende processen. Zo is er een proces van meer uitgebreide screening voor bepaalde functies, zoals Finance, Compliance en bestuur en management. En ook in het inkoop- en leverancierstraject vindt due diligence plaats. Tot slot wordt er een 4-ogen principe gehanteerd binnen Finance op het gebied van uitbetalingen. Er zijn geen incidenten geweest in 2023.

Politieke invloed

Mede vanuit initiatief van de Rijksoverheid is in 1993 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen opgericht waarna er altijd een relatie is blijven bestaan. NHG verstrekking vindt plaats binnen het kader van De Algemene Voorwaarden voor Borgtocht en de Normen (V&N), die goedkeuring behoeven van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Ter optimalisering van de kwaliteit van de borgstelling bestaan achtervang-overeenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten. NHG draagt hiervoor een achtervangvergoeding af aan de Rijksoverheid. Zowel de borgtochtovereenkomsten als de achtervangovereenkomsten zijn van privaatrechtelijke aard.

Daarnaast is statutair vastgelegd, dat in de RvC ook een commissaris is vanwege het Ministerie van Financiën. Periodiek vinden er gesprekken plaats tussen NHG en Ministerie van BZK en/of Ministerie van Financiën over onder andere de Voorwaarden en normen van NHG of voor de woningmarkt relevante en actuele zaken zoals betaalbaarheid, toegang en verduurzaming. Dit zijn geen expliciete lobbyactiviteiten, maar NHG probeert via deze wederzijdse gesprekken ook met andere stakeholders haar rol in te vullen om relevante onderwerpen te agenderen en klantverbeteringen aan te jagen.

Hetzelfde geldt ook voor andere activiteiten met voor de woningmarkt relevante stakeholders, zoals de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Vereniging Eigen Huis, of Energy Efficient Mortgages NL Hub.

Betalingspraktijken

In onze inkoopvoorwaarden is een betalingstermijn van 30 dagen vastgelegd. In de praktijk vindt betaling echter veel sneller plaats doordat er wekelijks een betaalbatch plaatsvindt waar facturen worden uitbetaald na goedkeuring. De werkelijke betaaltermijn in 2023 was 14 dagen.

3 BESTUUR EN GOVERNANCE

3.1 BESTURINGSSTRUCTUUR

NHG hecht veel waarde aan goed ondernemingsbestuur om zo haar strategie te realiseren en een transparante en betrouwbare partner te zijn voor klanten, medewerkers, ketenpartners en de maatschappij.

NHG kent een dualistisch besturingsmodel, met een Raad van Commissarissen (RvC) en Raad van Bestuur (RvB). De Raad van Bestuur vormt samen met drie managers het dagelijkse Management Team (MT).

3.1.1 Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is uiteindelijk eindverantwoordelijk voor het dagelijkse besturen van de organisatie en bepaalt onder meer het beleid en de lange-termijn strategie van NHG. Als expliciet onderdeel hiervan is het vaststellen van de NHG-grens en de hierbij horende borgtochtprovisie, normen en voorwaarden voor NHG garantiestelling, en een beleggingsstatuut waarin wordt aangegeven op welke wijze de gelden van de stichting worden belegd.

3.1.2 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) is verantwoordelijk voor toezicht houden op het beleid van de RvB en de algemene gang van zaken in de organisatie. De RvC bestaat uit zes leden en er is vastgelegd hoe de zes individuele leden worden benoemd (respectievelijk door: NVB, VEH, Minister van Financiën, Minister van BZK, RvC).

3.2 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

3.2.1 Statutaire positie

In de statuten is vastgelegd welke besluiten van de RvB goedgekeurd moeten worden door de RvC. In sommige gevallen moet ook de minister die verantwoordelijk is voor de woningmarkt en/of volkshuisvesting deze besluiten goedkeuren. In het huidige (demissionaire) kabinet is dat de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

De RvC benoemt de RvB en stelt de arbeidsvoorwaarden van het Bestuur vast.

3.2.2 Corporate governance

De RvC onderschrijft het belang van een goede corporate governance. NHG heeft in 2022 een eigen governance code opgesteld naar aanleiding van een onderzoek door adviesbureau EY. De NHG Governance Code is te vinden op de website (www.nhg.nl/over-nhg/nhg-governance-code). De NHG Governance Code is in december 2023 herzien.

NHG past het principe van 'pas toe of leg uit' toe in de naleving van de NHG Governance Code. NHG heeft ervoor gekozen om transparant te zijn over het naleven van de in de NHG Governance Code genoemde beginselen. Op haar website (www.nhg.nl/over-nhg/nhg-governance-code) publiceert NHG daarom een verantwoordingsdocument waarin per beginsel staat opgenomen of deze wordt nageleefd en hoe die naleving er in de praktijk uit ziet.

3.2.3 Samenstelling

De samenstelling van de RvC was in 2023 als volgt:

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum	Nat.	M/V
drs. M. (Menno) Snel, voorzitter	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, op voordracht van de leden van de RvC	29 oktober 1970	NL	M
R. (Ron) Bavelaar RB (tot 31 december 2023)	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis (VEH)	17 december 1958	NL	M
drs. C. A. M. (Carolien) van Eggermond	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB)	14 augustus 1963	NL	V
drs. A. (MARIKE) Bonhof	Benoemd door de minister van Financiën	30 maart 1974	NL	V
drs. J.A.J.G. (Jan) van Baars	Benoemd door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	20 november 1961	NL	M
A.M.H. (Annemarie) van Gaal	Benoemd door de raad van commissarissen	9 oktober 1962	NL	V

Op basis van de statuten worden de voorzitter en de leden van de RvC benoemd voor een periode van vier jaar. Daarna zijn zij eenmaal herbenoembaar.

De heer Bavelaar is per 31 december afgetreden en de heer Hugo van Vledder zal per 1 januari 2024 toetreden.

Het rooster van mogelijke herbenoeming (H) of aftreden (A) is als volgt. De benoeming van de heer Van Vledder is hier volledigheidshalve in meegenomen.

RvC	Datum benoeming	Jaar van mogelijke herbenoeming (H) of aftreden (A)				
		2024	2025	2026	2027	2028
drs. M. (Menno) Snel	1 september 2020	H				
drs. C. A. M. (Carolien) van Eggermond	7 maart 2019				A	
drs. A. (MARIKE) Bonhof	28 juni 2019				A	
drs. J.A.J.G. (Jan) van Baars	1 september 2020	H				
A.M.H. (Annemarie) van Gaal	1 juli 2022			H		
drs. H.Ph. (Hugo) van Vledder	1 januari 2024					H

De vergoedingsregeling voor de voorzitter en de leden van de RvC voldoet aan de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke sector (WNT) en ligt ruim onder het maximum dat voor een toezichthoudende functie wordt gesteld. De beloning is opgenomen in [paragraaf 4.8.12](#) in de toelichting bij de jaarrekening.

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

De heer Schneiders, business controller binnen de stichting, was gedurende 2023 secretaris van de RvC.

3.2.4 Auditcommissie

De Raad van Commissarissen heeft uit zijn midden een Auditcommissie (AC) gevormd, die vanuit haar toezichtfunctie verantwoordelijk is voor de voorbereiding van de besluitvorming door de RvC op het risicobeheersings- en controlesysteem van NHG. De taken en werkwijze van de AC zijn vastgelegd in het Reglement van de Auditcommissie en richten zich in ieder geval op de interne risicobeheersing, de financiële informatievoorziening inclusief bespreking met de externe accountant en ICT. De AC bestond in 2023 uit mevrouw Bonhof (voorzitter), mevrouw Van Eggermond (lid) en de heer Van Baars (lid). Voor de overige commissarissen geldt sinds mei 2017 een open invitatie voor het bijwonen van de Auditcommissie. Hiervan is in 2023 geen gebruik gemaakt. De heer Jonkergouw (Manager Financiën & Staf) is secretaris van de Auditcommissie, bereidt samen met de voorzitter de vergaderingen voor en participeert in de discussies. Naast de AC-leden en de secretaris zijn standaard beide bestuursleden aanwezig en worden experts (o.a. Risk, Legal, IT) uitgenodigd voor een toelichting bij de bespreking van een door hen ingediend document.

In 2023 heeft de Auditcommissie vijf keer vergaderd. Daarnaast is er met enige regelmaat contact tussen de leden van de commissie, de RvB en de secretaris over actuele onderwerpen en vraagstukken. Bovendien zijn AC-leden uitgenodigd om met collega's inhoudelijk te sparren over onderwerpen binnen hun expertise en hebben zij externe adviseurs te woord gestaan bij adviesopdrachten die voor NHG zijn uitgevoerd. De Auditcommissie doet in de vergaderingen van de RvC verslag van haar bevindingen en adviseert de RvC hoe om te gaan met concrete vraagstukken. In 2023 heeft de Auditcommissie de bespreking in de RvC voorbereid voor de volgende onderwerpen:

Accountantscontrole:

- Jaarverslag NHG 2022
- Accountantsverslag over 2022
- ISAE 3402 type II rapport over 2022
- Controleplan 2023
- Managementletter over 2023 (incl. opvolging van de bevindingen)



De Auditcommissie acht het vanuit het oogpunt van corporate governance van groot belang dat de externe accountant van de stichting regelmatig aanwezig is bij de vergaderingen van de commissie. De accountant is in 2023 bij drie vergaderingen aanwezig geweest, onder andere ter toelichting van de hierboven genoemde documenten. Bij de meeste vergaderingen blijft de accountant ook na bespreking van de door haar ingebrachte stukken en geeft zij feedback op de documentatie of adviseert het bestuur over bijvoorbeeld veranderende wetgeving. Samen met de RvB heeft de AC de bevindingen van de accountant en de opvolging hiervan door het management en de organisatie nauwlettend gevolgd. De bevindingen uit voorgaande jaren zijn allemaal opgevolgd. Jaarlijks worden nieuwe bevindingen toegevoegd. Dit jaar is dat gebeurd naar aanleiding van de toenemende dreiging van cyberaanvallen en ransomware in de hele markt.

In 2023 heeft de stichting een evaluatie opgezet voor het functioneren van de accountant, nu KPMG alweer aan haar vierde jaarrekeningcontrole is begonnen. Samen met de secretaris en de financial controller heeft de AC een vragenlijst samengesteld op basis waarvan het functioneren van de accountant is beoordeeld. Op verzoek van de AC heeft ook de accountant ingevuld hoe zij de samenwerking met NHG ervaart en hoe zij vanuit haar expertise de stichting nog verder kan ondersteunen. Vanuit beide kanten zijn positieve scores opgehaald. KPMG is daarom aangehouden als accountant van de stichting voor de komende jaren.

Financiële rapportages:

- Jaarplan 2024
- Kwartaalrapportages
- Liquiditeitsprognose 2023 – 2028
- Meerjarenbegroting 2024 – 2029

Op basis van de kwartaalrapportages stelt de Auditcommissie zich op de hoogte van de financiële en operationele resultaten van de stichting en de voortgang op de strategische doelen. Voor de toezichthoudende organen geeft dit een integraal beeld van zowel de prestaties in brede zin als de daaruit voortvloeiende (financiële) resultaten van de stichting. Met name de solvabiliteit (en daarmee de continuïteit van de stichting) is een belangrijk aandachtspunt voor de AC. Het jaarplan 2024, de begroting 2024 en de meerjarenbegroting 2024 – 2029 zijn inhoudelijk besproken en voor akkoord voorgelegd aan de RvC. Voor 2024 is het accent gelegd op kostenbewustzijn over de jaren heen en de werkkostenregeling.

Risicomanagement:

- Risicorapportage per kwartaal
- Compliance monitoring
- Terugkoppeling opvolging aanbevelingen cybersecurity

Risicomanagement is en blijft een actueel thema voor NHG en heeft daardoor een prominente plek op de agenda van de Auditcommissie.

Vanwege de ontwikkelingen in de economie is onverminderd aandacht besteed aan de risicopositie van de stichting, actuele strategische, tactische en operationele risico's en de beheersing hiervan en het opgebouwde vermogen om mogelijk toekomstige uitkering van verliezen op te vangen. Vanuit haar positie heeft de Auditcommissie de Raad van Bestuur en de Manager Financiën & Staf kritisch bevraagd over de identificatie van risico's inclusief getroffen beheersmaatregelen. Vanuit haar brede gezichtsveld hebben de leden ook stil gestaan bij mogelijke nog niet geïdentificeerde risico's. Nu de laatste jaren de uitgekeerde verliezen minimaal zijn, is tevens besproken of het aangaan van meer risico's en/of extra mogelijkheden om consumenten te helpen de toegevoegde waarde van NHG verhoogt. Tevens worden jaarlijks de compliance officer en de operational risk manager uitgenodigd bij een AC-vergadering om een toelichting te geven op de Risicorapportage en rechtstreeks van hen te horen hoe de stichting haar risico's beheerst.

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

- Actuarieel onderzoek (t.b.v. risico-inschatting verwachte verliezen, de kans op aanspreken achtervang bij het Rijk én de opbouw van de borgtochtprovisie voor het nieuwe jaar)
- Najaarsupdate Actuarieel Onderzoek

ICT en Datamanagement:

- Stand van zaken met betrekking tot ICT-vernieuwingen en -ontwikkelingen (1x per jaar; toegelicht door de Manager Dienstverlening)
- Update voortgang datamanagement/datakwaliteit/matchingsproces

NHG investeert continu in haar IT-omgeving om mee te gaan met de marktontwikkelingen en de dienstverlening én toegevoegde waarde voor de markt en consument te kunnen waarborgen. In het bijzonder wordt gekeken naar het toevoegen en verrijken van data als ondersteuning van de bedrijfsprocessen en besluitvorming. Tevens zijn vragen gesteld over de inrichting en beveiliging van het datawarehouse en de opslag van klant- en leninggegevens.

Beleggingen:

- Beleggingsrapportage (3x per jaar; inclusief performance vermogens-beheerders)
- Wijziging beleggingsstatuut, beleggingsbeleid en de hiervan afgeleide richtlijnen

In 2023 is opvolging gegeven aan de herziening van het beleggingsstatuut, beleggingsbeleid en de bijbehorende richtlijnen. NHG is daarbij begeleid door een externe deskundige. Deze deskundige heeft ondersteuning verleend in het harmoniseren van de verschillende documenten en het onderbouwen van de gewenste aanpassingen. De deskundige heeft bij twee vergaderingen van de AC een toelichting gegeven op de doorlopen stappen en onderbouwing van de voorgestelde wijzigingen. De AC-leden hebben kritisch doorgevraagd op haalbaarheid van deze wijzigingen en de wens uitgesproken om ook met de beleggingen een bijdrage te leveren aan de verduurzamingsambitie van NHG.

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD – ESG):

Environmental, Social & Governance (ESG) heeft binnen NHG een belangrijke plaats in de strategie, met verduurzaming als één van de pijlers. De beleggingen beslaan een groot deel van de balans van NHG en in dit kader heeft de Auditcommissie gesproken over de wens om deze nog sterker te richten op de lange termijn en waar mogelijk aansluiting te zoeken bij de Sustainable Development Goals (SDG) van de Verenigde Naties. Op deze manier kan NHG nog breder bijdragen aan een duurzame samenleving. NHG heeft zich reeds in 2020 voorgenomen om haar jaarverslag in stappen aan te passen naar een meer geïntegreerd rapport waarin ook meer niet-financiële informatie is opgenomen. De 'Corporate Sustainability Reporting Directive' (CSRD), waarvan de laatste versie is gepubliceerd in november 2022, zet de kaders voor de verslaggeving over dit aandachtsgebied. In samenspraak met de accountant en ondersteund door haar adviespraktijk zijn inmiddels grote stappen gezet in het verwerken van de verplichte rapportage onderdelen in het jaarverslag 2023. Ondanks dat NHG niet verplicht is om aan deze richtlijn te voldoen, vindt de AC het toch erg belangrijk om vanuit de maatschappelijke positie van NHG in de markt en samenwerking met geldverstrekkers die ook hierover rapporteren,

toch zoveel mogelijk aan te sluiten bij deze wetgeving. Bespreking van de voortgang heeft plaatsgevonden in de vergadering van de RvC.

Evaluatie borgtochtprovisie en NHG-grens

De borgtochtprovisie en NHG-grens hebben ieder een eigen methodiek, die in voorgaande jaren voor vier resp. drie jaar is vastgezet. In 2023 liepen beide termijnen af en stond een evaluatie van de methodieken op de planning. NHG heeft samen met BZK en het ministerie van Financiën (FIN) de evaluatie voor de NHG-grens uitgevoerd. De evaluatie heeft geleid tot een nieuwe methodiek (vergelijkbaar met de methodiek voor 2023) die voor vijf jaar is overeengekomen. De borgtochtprovisie is complexer opgebouwd met zes variabelen inclusief risicoweging en actuariële berekeningen van de verwachte verliezen, huizenprijsontwikkeling en risico-opslagen. In opdracht van BZK heeft SEO Economisch Onderzoek de evaluatie verricht op de borgtochtprovisiemethodiek. Beide onderzoeken zijn besproken in de Auditcommissie en feedback is meegegeven aan de Raad van Bestuur. Na afronding zijn beide onderzoeken aangeboden aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

3.2.5 Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie (RC), een van de deelcommissies binnen de RvC, adviseert de voltallige RvC over het beloningsbeleid voor de Raad van Bestuur en de selectie en benoeming van leden van de RvB. Daarnaast is de RC verantwoordelijk voor het advies over educatie/opleidingen en (her) benoemingen van de leden van de RvB en RvC. De taken en werkwijze van de RC zijn vastgelegd in het Reglement Remuneratie, Selectie- en Benoemingscommissie. Dit reglement is gepubliceerd op de website van NHG. De RC bestond in 2023 uit de heer Bavelaar (voorzitter) en de heer Snel (lid). De heer Sol, senior HR-adviseur van NHG, fungeerde als secretaris van deze commissie.

Vergaderingen

In 2023 heeft de RC tweemaal formeel vergaderd. Tijdens deze vergaderingen is uitgebreid gesproken over de gemaakte vorderingen met betrekking

tot de strategie van de organisatie, de meerjarenstrategie 2024 - 2026, de benodigde investeringen en de kosten in relatie tot de begroting, de samenwerking tussen RvC en RvB en de persoonlijke ontwikkeling van de leden van de RvB.

Herbenoemingen RvC-leden

Vanuit de RC is het proces van herbenoeming van twee RvC-leden, te weten mevrouw Bonhof en mevrouw Van Eggermond, in gang gezet en begeleid. Daarnaast is het wervingsproces voor een nieuw RvC-lid (ter vervanging van de heer Bavelaar die per 31 december 2023 is afgetreden) met de benoemende stakeholder opgestart en begeleid.

Eind 2023 was de procentuele verdeling man/vrouw binnen de RvB 50/50 en binnen de RvC eveneens 50/50.

Permanente educatie

De RvC houdt zijn deskundigheid op niveau en verdiept deze waar nodig. Het programma met betrekking tot de permanente educatie bestaat in ieder geval uit een jaarlijkse tweedaagse waarin actuele onderwerpen worden ingeleid door autoriteiten op het desbetreffende vakgebied. Deze tweedaagse is door de RC gefaciliteerd en was dit jaar gericht op de thema's ethiek en klimaatontwikkeling in relatie tot verduurzaming.

De RvC laat zich ook regelmatig bijpraten over ontwikkelingen op de diverse vakgebieden en disciplines door de managers binnen NHG.

Zelfevaluatie

Ieder jaar evalueert de RvC buiten aanwezigheid van de RvB zijn eigen functioneren. In 2023 zou de RvC deze zelfevaluatie zelf uitvoeren, maar dat heeft door omstandigheden niet plaatsgevonden. Deze evaluatie heeft inmiddels plaatsgevonden.



3.2.6 Reguliere taken

Vergaderingen

De RvC heeft in 2023 vijf keer vergaderd. De vergaderingen worden inhoudelijk voorbereid door de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB. Tevens vond er in 2023 regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de RvB over actuele ontwikkelingen.

Tweedaagse

In juli heeft de jaarlijkse tweedaagse van de RvC plaatsgevonden. Op de eerste dag heeft de RvC in het kader van zelfstudie en ontwikkeling met een expert gesproken op het gebied van beroepsethiek en integriteitsmanagement en een expert op het gebied van klimaatontwikkeling (en verduurzaming). Op de tweede dag heeft de reguliere RvC-bespreking plaatsgevonden.

Stakeholders

Op de eerste dag van de tweedaagse is er met de vertegenwoordigers van de stakeholders van NHG – de Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Banken en het ministerie van Financiën – gesproken. Het ministerie van BZK zal in 2024 weer deelnemen. Er is met de aanwezigen gesproken over de Meerjarenstrategie NHG voor 2024 – 2026 vanuit het perspectief van de stakeholders. Daarnaast hebben de RvC-leden bilaterale gesprekken gevoerd met de stakeholders over NHG.

Toezicht

De RvC ontvangt na afloop van ieder kwartaal een kwartaalrapportage om te kunnen toezien op het beleid van de RvB en de dagelijkse praktijk van NHG. De RvB rapporteert standaard over actuele ontwikkelingen in de markt en in de eigen organisatie, NHG in de media, de (financiële) resultaten en de risico's. Met speciale aandacht voor de economische ontwikkelingen en woningmarktontwikkelingen en de bijbehorende risico's voor het garantievermogen van de stichting.

Ten slotte zijn de bestuurlijke ontwikkelingen een vast agendapunt. Indien zich tussen vergaderingen bijzondere ontwikkelingen voordoen, informeert de RvB de RvC. Voor 2023 betrof dit onder andere: goedkeuring Voorwaarden en normen, borgtochtprovisie en kostengrens 2024. Op 6 maart 2023 heeft de RvC zijn jaarlijkse gesprek met de Ondernemingsraad gehad.

Eens per jaar voert de RvC, zonder aanwezigheid van de RvB, een gesprek met de externe accountant over het functioneren van NHG in het algemeen en van de RvB. In 2023 heeft dit gesprek op 17 mei plaatsgevonden.

De RvC is van oordeel dat de RvB de RvC hiermee adequaat in staat stelt zijn toezichthoudende functie te vervullen. De leden van de RvC dienen de belangen van de stichting en houden voeling met de benoemingsgerechtigden (van de RvC-leden van NHG).

Goedkeuringsbesluiten

De RvC heeft in 2023 de volgende besluiten goedgekeurd:

NHG financiële documenten

- het Jaarverslag 2022 van de RvB en de jaarrekening 2022. Bij de jaarrekening 2022 is door de externe accountant van de stichting (KPMG) een goedkeurende controleverklaring afgegeven.
- de door de RvB vastgestelde Meerjarenbegroting 2024-2029.
- de door de RvB vastgestelde Liquiditeitsprognose 2023-2028. Deze prognose is overeenkomstig het advies van de actuaris (Ortec Finance) van NHG.
- de door de RvB vastgestelde borgtochtprovisie per 1 januari 2024 van 0,6%. Hiervan is 0,3% voor het Rijk als risicovergoeding voor de achtervangfunctie. Dit besluit heeft de statutair benodigde goedkeuring verkregen van de minister van BZK.

NHG organisatie

- De bevoegdhedenmatrix
- Het beleggingsstatuut
- Het controleplan 2023 (inclusief ISAE audit) van KPMG
- De door de RvB vastgestelde aanpassing van (de opzet en) de Voorwaarden en normen per 1 januari 2024 hebben betrekking op de volgende zaken:
 - Aanvulling woningbehoudtools (herstructureren van de lening, aanpassen van de borgstelling na herstructureren, verhogen van de lening met NHG om schulden te consolideren, budgetcoach en jobcoach bij overwaarde en een kleine wijziging op de Woonlastenfaciliteit).
 - Verplicht eigenaarschap bij schuldenaarschap – debiteuren moeten tevens eigenaar zijn.
 - Flexibel budget op werkgeversverklaring - het deel van het IKB-budget dat zonder voorwaarden in geld kan worden uitgekeerd mag vanaf 2024 worden meegenomen als toetsinkomen.
 - Toestaan tijdelijk verbinden twee woningen bij verhuizen gefaciliteerd door overheid - deze verzoeken werden behandeld middels een hardheidsclausule die in de praktijk standaard door NHG wordt geaccepteerd. In de nieuwe Voorwaarden en normen maken is hier beleid van gemaakt.
 - Uniformeren beleid, vervallen toetsing marktwaarde bij bestaande NHG-combinatieleningen - een ongewenste discrepantie betrof dat NHG een geldverstrekker verplicht bij combinatieleningen om te toetsen op marktwaarde in situaties waarbij er aanvullend wordt geleend, bij niet-combinatieleningen waarbij er aanvullend wordt geleend heeft NHG deze verplichting niet. Vanuit uniformiteit geldt vanaf 2024 dat voor een bestaande lening met NHG in geen enkele situatie de marktwaarde hoeft te worden getoetst aan de gemiddelde koopsom (oftewel NHG-grens).

Naast bovengenoemde wijzigingen worden er enkele aanpassingen doorgevoerd ter verduidelijking van de Voorwaarden en normen en om de gebruiksvriendelijkheid te vergroten. De minister van BZK heeft goedkeuring verleend voor de wijzigingen in de NHG-regelgeving per 1 januari 2024.

Daarnaast heeft de RvC het verslag 2022 van de RvC vastgesteld en het accountantsverslag 2022 besproken met de externe accountant, waarbij is vastgesteld dat de risicobeheersings- en controlesystemen aantoonbaar adequaat functioneren.

Advisering aan de RvB

In 2023 heeft de RvC de RvB gevraagd en ongevraagd met advies bijgestaan. De RvC heeft de RvB onder andere van advies voorzien met betrekking tot het continuïteitsplan, de opvolging van de bevindingen van het governance onderzoek, de Meerjarenstrategie 2024-2026, het beleggingsstatuut en CSRD.

3.2.7 Tot slot

De RvC spreekt ook voor 2023 zijn waardering uit over de inzet en wijze van samenwerking met zowel de RvB als de medewerkers van NHG en voor de behaalde resultaten.

3.3 NEVENFUNCTIES VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN EN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Raad van Commissarissen:

De heer drs. M. Snel heeft als hoofdfunctie de functie van partner bij Hague Corporate Affairs. Daarnaast vervult de heer Snel de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter van de Hans van Mierlo Stichting
- Voorzitter Nationaal Groenfonds
- Gezant Nationaal Convenant MKB-financiering

Mevrouw drs. C.A.M. van Eggermond vervult naast haar lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van NHG de volgende functies:

- Lid van de Beleggingscommissie van Stichting Pensioenfonds SNS Reaal
- Bestuurslid en lid Vermogensbeheercommissie van Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
- Lid Raad van Toezicht van Stichting Pensioenfonds Notariaat
- Lid Raad van Toezicht Particuliere Hypotheekfonds van SAREF
- Lid Raad van Toezicht ADMF (Achmea Dutch Mortgage Fund)
- Vrijwillige ondersteuner bij de Circulaire Werkplaats Utrecht

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

- Lid Raad van Commissarissen Water- en Energiebedrijf Bonaire N.V. (WEB N.V.)

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

- Voorzitter Raad van Commissarissen HDN (Hypotheken Data Netwerk)
- Lid Raad van Commissarissen Talis
- Lid Raad van Advies Fortrum
- Lid bestuur Vrijheidsmuseum
- Lid bestuur Stichting vrienden van het Vrijheidsmuseum
- Voorzitter Raad van Commissarissen Daelmans Vastgoed Groep
- Lid Raad van Commissarissen Destion

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

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

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

- Penningmeester Vereniging van Eigenaren Greenville
- Lid Raad van Commissarissen Stichting Grootste Kerstboom ter Wereld

Raad van Bestuur:

Mevrouw drs. C.M.E. Muters vervult de volgende nevenfuncties:

- Lid Raad van Commissarissen Dimpact
- Lid Raad van Toezicht Stichting toetsing verzekeraars
- Voorzitter Bestuur Stichting Perspectiefverklaring
- Gastdocent LEF (Leven en Financiën)
- Mentor start- en scale-ups (UtrechtInc en nlgroeit) en coach Groeicollege

De heer mr. drs. R.E. van der Linde vervult de volgende nevenfuncties:

- Secretaris van de Koninklijke Nederlandse Klim- en Bergsport Vereniging (NKBV) en enkele gelieerde rechtspersonen
- Diverse activiteiten voor de Haya van Somerenstichting (opleiding & training voor politici)

4 JAARREKENING 2023



4.1 BALANS (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA

(x € 1.000)

Vaste activa	Ref.	31-12-2023		31-12-2022	
Immateriële vaste activa					
Software	4.7.1	4.959		4.641	
Materiële vaste activa					
Installaties en apparatuur	4.7.1	48		140	
Andere vaste bedrijfsmiddelen	4.7.1	579		777	
		627		917	
Financiële vaste activa					
Beleggingen	4.7.1	1.660.887		1.628.055	
Latente belastingvordering	4.7.1	41		27	
			1.660.928	1.628.082	
Totaal vaste activa		1.666.514		1.633.640	
Vlottende activa					
Voorraad woningen	4.7.2	475		937	
Vorderingen					
Debiteuren	4.7.2	4.127		6.746	
Overlopende activa	4.7.2	12.776		9.990	
			16.903	16.736	
Liquide middelen	4.7.2		76.145	42.583	
Totaal vlottende activa			93.523	60.256	
Totaal activa			1.760.037	1.693.896	

PASSIVA*(x € 1.000)*

Statutaire reserve	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Garantievermogen NHG	4.7.3	1.679.809	1.633.856
Vorzieningen			
Pensioenvoorziening	4.7.4	400	500
Totaal voorzieningen		400	500
Vlottende passiva			
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers	4.7.5	617	346
Te betalen Vennootschapsbelasting	4.7.5	7.072	7.580
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.7.5	389	353
Overlopende passiva	4.7.5	71.750	51.261
		79.828	59.540
Totaal passiva		1.760.037	1.693.896

4.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(x € 1.000)

Activiteiten	Ref.	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Baten			
Borgtochtprovisie	4.8.1	141.309	101.357
Baten uit beleggingen	4.8.2	10.991	6.315
Baten in- en verkoop woningen		172	5
Regres	4.8.3	946	5.429
		153.418	113.106
Lasten			
Achternvangvergoeding Rijk	4.8.4	70.071	49.904
Kosten regres		562	823
Kosten in- en verkoop woningen		4	90
Kosten intensief beheer		60	83
Uitkering verliesdeclaraties	4.8.5	766	53
		71.463	50.953
Saldo uit activiteiten		81.955	62.153
Exploitatie			
Baten	4.8.6	25	7
Lasten			
Personeelskosten	4.8.7	11.706	9.629
Afschrijvingskosten	4.7.1	2.552	2.452
Overige exploitatiekosten	4.8.8	5.887	4.422
		20.145	16.503
Saldo uit exploitatie		-20.120	-16.496
Financiële baten en lasten		91	-421
Saldo baten en lasten voor belastingen		61.926	45.236
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	4.8.10	4	7.961
Vennootschapsbelasting	4.8.10	15.969	11.634
Saldo baten en lasten na belastingen		45.953	25.641

4.3 KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000)	Ref.	2023	2022
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Saldo baten en lasten voor belastingen	4.2	61.926	45.236
Interest		-16.287	-13.953
Gerealiseerd koersresultaat beleggingen		-	-
Saldo baten en lasten voor interest en vennootschapsbelasting		45.639	31.283
Aanpassingen voor:			
Afschrijving (im)materiële vaste activa	4.7.1	2.552	2.452
Mutatie amortisatie beleggingen	4.7.1	3.522	5.833
Mutatie voorzieningen		-100	-
Veranderingen in werkkapitaal:			
Mutatie voorraad woningen	4.7.2	462	-625
Mutatie vorderingen	4.7.2	-49	247
Mutatie kortlopende schulden	4.7.3	20.798	-12.164
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		72.824	27.026
Betaalde vennootschapsbelasting		-16.495	-12.042
Ontvangen interest		16.169	14.606
Betaalde interest		0	-518
Kasstroom uit operationele activiteiten		72.498	29.072
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in (im)materiële vaste activa	4.7.1	-2.739	-2.510
Desinvesterings in (im)materiële vaste activa	4.7.1	157	9
Aankoop beleggingen	4.7.1	-148.210	-148.098
Verkopen en lossingen beleggingen	4.7.1	111.856	109.046
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-38.936	-41.553
Mutatie geldmiddelen		33.562	-12.481
Liquide middelen einde boekjaar	4.7.2	76.145	42.583
Liquide middelen begin boekjaar	4.7.2	42.583	55.064
Mutatie liquide middelen		33.562	-12.481

4.4 ALGEMENE TOELICHTINGEN

4.4.1 Activiteiten

De activiteiten van de stichting bestaan voornamelijk uit:

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

4.4.2 Vestigingsadres

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

4.4.3 Schattingen

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



4.4.4 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

4.5 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

4.5.1 Algemeen

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2023.

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

De stichting is vrijgesteld van assurantiebelasting en omzetbelasting.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

4.5.3 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in obligaties en geldmiddelen.

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

De stichting maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten).

4.5.4 Immateriële vaste activa

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

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Voor de vaststelling of voor een immaterieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 4.5.16.

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

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

■ maatwerksoftware	20%
■ standaardsoftware	33%

4.5.5 Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte gebruiksduur en de restwaarde. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 4.5.16.

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

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

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

4.5.6 Financiële vaste activa

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

4.5.7 Voorraad woningen

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

4.5.8 Vorderingen

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

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

4.5.9 Leasing

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

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

4.5.10 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

4.5.11 Garantievermogen

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

4.5.12 Voorzieningen

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

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

4.5.13 Pensioenen

De stichting heeft ten behoeve van de medewerkers een pensioenregeling afgesloten waarop de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing zijn. Hiervoor worden door de stichting op contractuele basis premies aan de desbetreffende verzekeringsmaatschappij betaald. De pensioenregeling betreft een beschikbare premieregeling en kent een pensioenleeftijd van 68 jaar. De medewerkers betalen een eigen bijdrage voor het pensioen.

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

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

4.5.14 Schulden

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

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

4.5.15 Baten en lasten

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.16 **Personeelsbeloningen**

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

Indien de arbeidsprestatie is verricht en nog niet is uitbetaald, wordt dit als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de stichting.

4.5.17 **Bijzondere waardeverminderingen**

(Im)materiële vaste activa

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

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

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

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

Financiële activa

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

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

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

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

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

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

4.5.19 **Belastingen**

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

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

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

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

4.5.20 **Bepaling reële waarde**

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.

4.5.21 **Verbonden partijen**

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

4.5.22 **Gebeurtenissen na balansdatum**

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

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

4.6 **RISICO'S FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

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

4.6.1 **Kredietrisico**

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

De stichting beschikt over een portefeuille financiële instrumenten die uitsluitend bestaat uit obligaties en bankrekeningentegoeden. Conform het beleggingsstatuut, zoals goedgekeurd door de toenmalige Minister van VROM en door de VNG wordt uitsluitend belegd in eersteklas debiteuren. Conform de hierop gebaseerde afspraken met de vermogensbeheerders, wordt slechts belegd in obligaties met minimaal een A3/A- rating afgegeven door Fitch, Moody's of Standard & Poor's. Voorts bestaat minimaal 50% van de portefeuille uit staats(gegarandeerde) obligaties.

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

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

4.6.2 Rente- en kasstroomrisico

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

De stichting heeft het vermogensbeheer uitbesteed aan 2 vermogensbeheerders. De obligatieportefeuille wordt in beginsel aangehouden tot het einde van de looptijd, hetgeen het risico van waardeveranderingen mitigeert. De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose en op basis daarvan een beleggingsplan op voor de korte termijn.

Ook in 2023 is de duration van de beleggingsportefeuille laag gehouden. De duration van de portefeuille exclusief liquide middelen bedraagt ultimo 2023 4,37 (2022: 4,64). De duration is een maatstaf voor de rentegevoeligheid van de portefeuille, de marktwaaarde van de beleggingen zal bij een mutatie van de marktrente van 1%, dalen dan wel stijgen met ongeveer € 67 miljoen. De effectieve rentevoet van de obligatieportefeuille bedraagt 2,67% (2022: 3,13%). Zie voor de samenstelling van de obligatieportefeuille paragraaf 4.7.1.

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

Jaar	Kasstroom in € 1.000
2024	255.074
2025-2029	942.505
2030-2034	439.657
2035-2038	112.515
Totaal	1.749.751

4.6.3 Liquiditeitsrisico

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

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

De stichting stelt jaarlijks een liquiditeitsprognose op voor het lopende jaar en de vijf daaropvolgende jaren. Deze liquiditeitsprognose wordt opgesteld met behulp van de uitkomsten van een door Ortec Finance ontwikkeld scenario-analysemodel op basis van 10.000 scenario's. Voor de modellering maakt Ortec Finance gebruik van de historische gegevens van de stichting betreffende garanties, verliesdeclaraties en gegevens uit de jaarrekening. Daarnaast gebruikt Ortec Finance een aantal macrocijfers zoals de verwachte waardeontwikkeling van woningen, de verwachte loon- en prijsinflatie, de verwachte renteontwikkeling en de verwachte werkloosheidscijfers.

Voor de macrocijfers wordt voor de korte termijn aangesloten bij externe bronnen, zoals het CPB. Voor de lange termijn, vanaf 2028 is voor de macro economische ontwikkelingen aangesloten bij de langjarige gemiddelden. In onderstaande tabel zijn de door Ortec voor de korte termijn gehanteerde macrocijfers weergegeven.

Jaar	Prijsstijging woningen	Werkloosheid	Looninflatie	Prijsinflatie	3-maands rente	10-jaars rente
2023	-5,5%	3,9%	5,0%	2,9%	3,2%	2,3%
2024	-3,3%	4,1%	5,0%	3,2%	2,9%	2,3%
2025	-1,4%	4,2%	4,7%	2,2%	2,4%	2,2%
2026	0,6%	4,4%	4,5%	2,2%	2,3%	2,3%
2027	2,5%	4,6%	3,8%	2,3%	2,4%	2,3%

Op basis van de in juni 2023 opgestelde Liquiditeitsprognose 2023-2028 is het nu de verwachting dat het fondsvermogen in de jaren van deze liquiditeitsprognose een sterke groei zal doormaken. De door de stichting uit te betalen bedragen in verband met verliesdeclaraties zullen naar verwachting in de komende jaren aanzienlijk lager zijn dan de ontvangsten uit risicovergoeding. Ortec is bij de bepaling hiervan uitgegaan van een borgtochtprovisie van 0,6% voor alle jaren en een afdracht aan het Rijk van 0,3% van het hypotheekbedrag. Bij het opstellen van de liquiditeitsprognose is rekening gehouden met de vennootschapsbelastingplicht.

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

De berekende kans dat er aanspraak gedaan moet worden op de achtervang binnen 6 jaar is evenals in 2022 nihil.

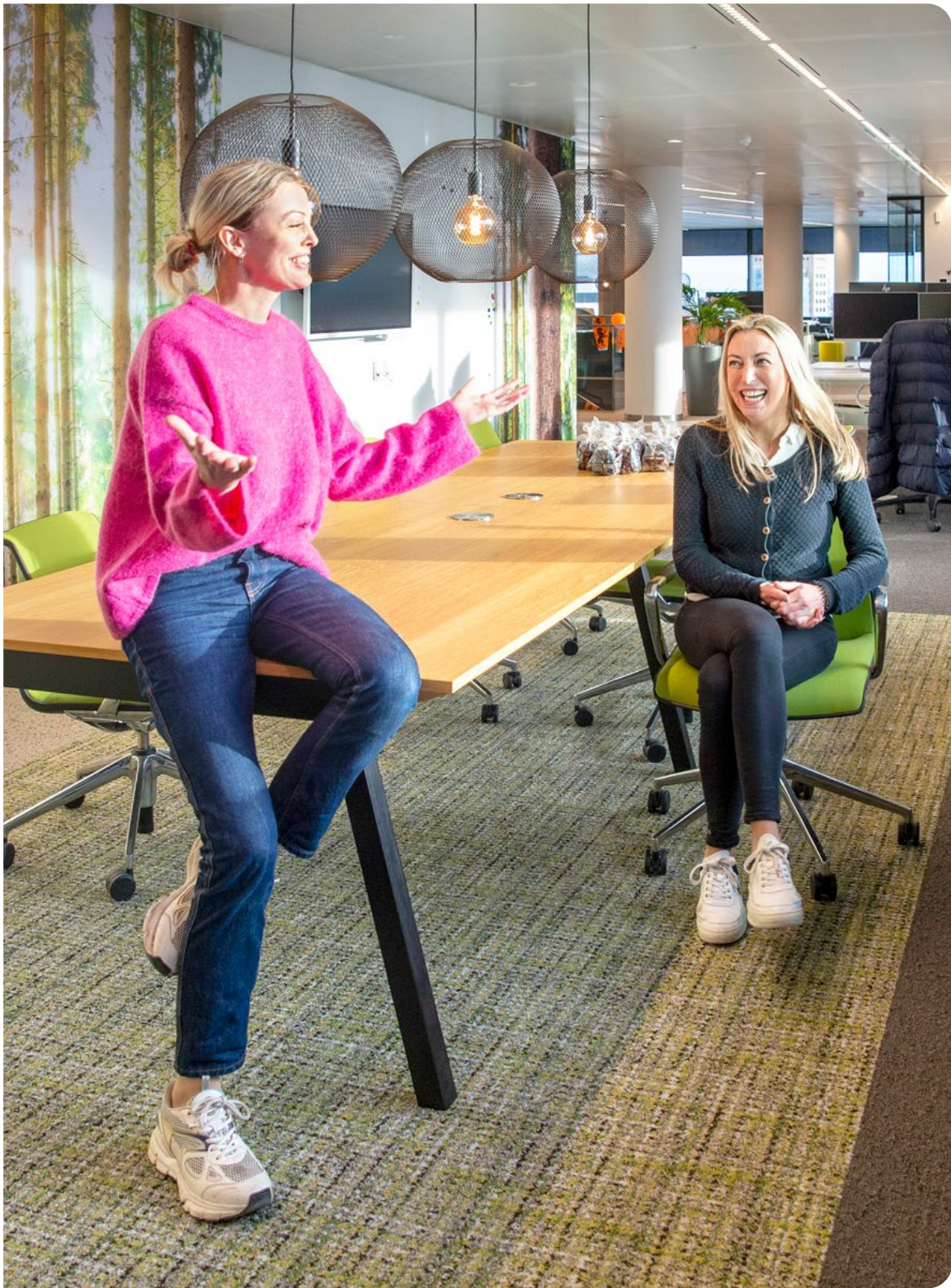
4.6.4 Concentratierisico

De samenstelling van de beleggingsportefeuille van de stichting is in lijn met het beleggingsstatuut. De beleggingsportefeuille bestaat conform het beleggingsstatuut uit obligaties van eersteklas debiteuren. De hierop gebaseerde afspraken met de vermogensbeheerders zijn erop gericht debiteurenrisico's te beperken door spreiding aan te brengen in de portefeuille. Dit betekent dat van de portefeuille maximaal 2,5% mag worden belegd per individuele debiteur met een A rating, dat van de portefeuille maximaal 5% mag worden belegd per individuele debiteur met een Aa/AA rating en dat van de portefeuille maximaal 15% mag worden belegd per individuele debiteur met een Aaa/AAA rating. Per balansdatum wordt geen van voornoemde percentages overschreden. Voor staatsleningen met een Aaa/AAA rating geldt geen maximum.

4.6.5 Reële waarde

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

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



4.7 TOELICHTING OP DE BALANS

4.7.1 Vaste activa
Immateriële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de immateriële vaste activa in 2023 weergegeven.

(x € 1.000)	Software
Stand per 1-1-2023	
Aanschafwaarde 1-1-2023	11.995
Cumulatieve afschrijvingen	-7.354
Boekwaarde 1-1-2023	4.641
Mutaties in 2023	
Investeringsen	2.304
Desinvesteringsen	-297
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringsen	141
Afschrijvingskosten	-1.830
Totaal mutaties	318
Stand per 31-12-2023	
Aanschafwaarde	14.002
Cumulatieve afschrijvingen	9.043
Boekwaarde 31-12-2023	4.959

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

Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2023 weergegeven.

<i>(x € 1.000)</i>	Installaties en apparatuur	Verbouwing en inventaris	Hardware	Totaal
Stand per 1-1-2023				
Aanschafwaarde	522	1.907	858	3.287
Cumulatieve afschrijvingen	-382	-1.523	-465	-2.370
Boekwaarde 1-1-2023	140	384	393	917
Mutaties in 2023				
Investerings	14	250	168	432
Desinvesteringen	-6	-	-8	-14
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	6	-	8	14
Afschrijvingskosten	-106	-409	-207	-722
Totaal mutaties	-92	-159	-39	-290
Stand per 31-12-2023				
Aanschafwaarde	530	2.157	1.018	3.705
Cumulatieve afschrijvingen	-482	-1.932	-664	-3.078
Boekwaarde 31-12-2023	48	225	354	627

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligaties. In onderstaand overzicht wordt het verloop van de beleggingen weergegeven.

<i>(x € 1.000)</i>	2023	2022
Waarde per 1 januari	1.628.055	1.594.837
Aankopen	148.210	148.098
Verkopen en lossingen	-111.856	-109.047
Amortisatie	-3.522	-5.833
Waarde per 31 december	1.660.887	1.628.055

In 2023 zijn door de stichting obligaties tussentijds verkocht voor een nominaal bedrag van € 0,5 miljoen. Daarnaast zijn obligaties aan het einde van de looptijd afgelost met een totale nominale waarde van € 111 miljoen. Deze bedragen zijn herbelegd inclusief het resultaat van 2023 en de overtollige liquide middelen.

De marktwaarde van de obligaties bedraagt op 31 december 2023 € 1.539 miljoen (2022: € 1.430 miljoen). Het rendement op de obligaties op basis van marktwaarde is 5,88% (2022: -12,94%). Ultimo 2023 was de verdeling van de obligatieportefeuille als volgt:

Rating	Staats(gegarandeerde) obligaties			Bedrijfsobligaties		
	Marktwaarde	Geamortiseerde kostprijs	Duration	Marktwaarde	Geamortiseerde kostprijs	Duration
	(x € 1.000)	(x € 1.000)		(x € 1.000)	(x € 1.000)	
AAA	€ 551.297	€ 593.241	4,18	€ 138.379	€ 148.571	3,67
AA+	€ 146.474	€ 156.346	4,43	€ 47.089	€ 52.610	4,29
AA	€ 96.507	€ 110.626	7,44	€ 52.119	€ 56.527	4,49
AA-	€ 132.181	€ 146.591	5,01	€ 139.609	€ 149.106	3,83
A+	-	-	-	€ 101.845	€ 106.811	3,87
A	€ 9.782	€ 10.257	4,05	€ 59.335	€ 62.313	4,59
A-	€ 20.155	€ 20.874	2,00	€ 43.763	€ 47.014	3,78
Totaal	€ 956.396	€ 1.037.935	4,61	€ 582.139	€ 622.952	3,97

Latente belastingvordering

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

(x € 1.000)	2023	2022
Stand per 1 januari	27	-
Toevoeging	14	27
Stand per 31 december	41	27

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

4.7.2 Vlottende activa

Voorraad woningen

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

	2023		2022	
	Waarde (x € 1.000)	Aantallen	Waarde (x € 1.000)	Aantallen
Stand per 1 januari	937	6	312	3
Aankoop woningen	-	-	625	3
Verbeteringskosten	110	-	-	-
Verkoop woningen	-572	-4	-	-
Stand per 31 december	475	2	937	6

Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
Debiteuren regres	2.805	5.820
Debiteuren borgtochtprovisie	1.322	926
Stand per 31 december	4.127	6.746

De post debiteuren regres is het saldo van de openstaande vorderingen en de voorziening voor oninbare vorderingen. Van het saldo van de openstaande vorderingen heeft € 38 miljoen (2022: € 76 miljoen) betrekking op vorderingen ouder dan een jaar. De opbouw van het saldo debiteuren regres wordt in onderstaand overzicht weergegeven. De daling van het saldo van de openstaande vorderingen laat zich verklaren door de ontvangsten van € 4 miljoen op openstaande vorderingen. Daarnaast is in totaal een bedrag van € 34 miljoen afgeboekt van oude vorderingen waarvan duidelijk is geworden dat er geen verhaal meer mogelijk is. Door deze afboekingen is de voorziening evenredig gedaald.

(x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
Debiteuren regres	38.769	75.733
Voorziening debiteuren regres	-35.964	-69.913
Stand per 31 december	2.805	5.820

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de regresdebiteuren weergegeven.

(x € 1.000)	2023	2022
Stand per 1 januari	5.820	6.402
Opboeking regres	153	14
Ontvangst regres	-3.934	-5.914
Mutatie voorziening	766	5.318
Stand per 31 december	2.805	5.820

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

De post debiteuren borgtochtprovisie betreft de garanties waarvan de bedragen in de laatste week van 2023 ter incasso bij de bank zijn aangeboden. Deze bedragen zijn in de eerste week van 2024 bijgeschreven op de bankrekening van de stichting.

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

Overlopende activa

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

<i>(x € 1.000)</i>	31-12-2023	31-12-2022
Nog te ontvangen rente beleggingen	9.010	7.994
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	1.800	1.084
Overige overlopende activa	1.966	912
Stand per 31 december	12.776	9.990

De nog te ontvangen borgtochtprovisie heeft betrekking op garanties op leningen met een ingangsdatum in 2023 waarvan de melding in 2024 door de stichting is geregistreerd. Voor alle vorderingen geldt dat deze een looptijd hebben van korter dan een jaar. De reële waarde van de overlopende activa benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de overlopende activa.

Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden staan vrij ter beschikking.

4.7.3 Garantievermogen

Het saldo van de baten en lasten na belastingen van € 46 miljoen (2022: € 26 miljoen) is toegevoegd aan het garantievermogen waardoor dit is gestegen naar € 1.680 miljoen (2022: € 1.634 miljoen).

<i>(x € 1.000)</i>	2023	2022
Stand per 1 januari	1.633.856	1.608.215
Saldo baten en lasten	45.953	25.641
Stand per 31 december	1.679.809	1.633.856

4.7.4 Pensioenvoorziening

De voorziening van € 0,4 miljoen is als volgt opgebouwd.

<i>(x € 1.000)</i>	2023	2022
Stand per 1 januari	500	500
Onttrekking	-100	-
Stand per 31 december	400	500

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

4.7.5 Vlottende passiva

Schulden aan leveranciers

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

Te betalen Vennootschapsbelasting

In 2023 zijn voorlopige aanslagen voor de VPB ontvangen en betaald van € 9 miljoen. Per jaar einde resteert een te betalen bedrag van € 7 miljoen. De reële waarde benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van deze post.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

Overlopende passiva

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

(x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
Overlopende passiva exploitatie		
Personeelskosten	554	451
Overige exploitatiekosten	434	432
	988	883
Overlopende passiva activiteiten		
Nog te betalen kosten regres	163	148
Nog te betalen kosten beleggingen	438	296
Nog te betalen verliesdeclaraties	90	30
Nog te betalen achtervangvergoeding Rijk	70.071	49.904
	70.762	50.378
Totaal overlopende passiva per 31 december	71.750	51.261

De nog te betalen achtervangvergoeding Rijk betreft de vergoeding die de stichting betaalt in verband met de door het Rijk verschaftte zekerheid voor de betalingsverplichtingen van de stichting. De per balansdatum af te dragen achtervangvergoeding bedraagt 0,3% (2022: 0,3%) van het totaal gegarandeerde bedrag van de in 2023 geregistreerde garanties. Voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie en het percentage dat afgedragen wordt aan het Rijk is de datum van het bindend aanbod van de lening met NHG bepalend.

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

4.7.6 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

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

Gegarandeerd vermogen NHG

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

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

NHG heeft in februari 2024 een vergelijking gemaakt met data van het Kadaster per 31 december 2023. Hieruit is gebleken dat op dat moment ongeveer 39.000 garanties (€ 5,8 miljard), die in de administratie van NHG nog als actief stonden, inmiddels zijn vervallen omdat hierop geen hypotheek meer is gevestigd. Hiervan hebben ongeveer 3.500 garanties (€ 0,4 miljard) betrekking op in 2023 afgeloste hypotheeken. De nog niet in de administratie verwerkte afmeldingen zijn wel al opgenomen in het hierna toegelichte gegarandeerd vermogen.

Het totale gegarandeerd vermogen bedraagt per balansdatum € 199 miljard (2022: € 193 miljard).

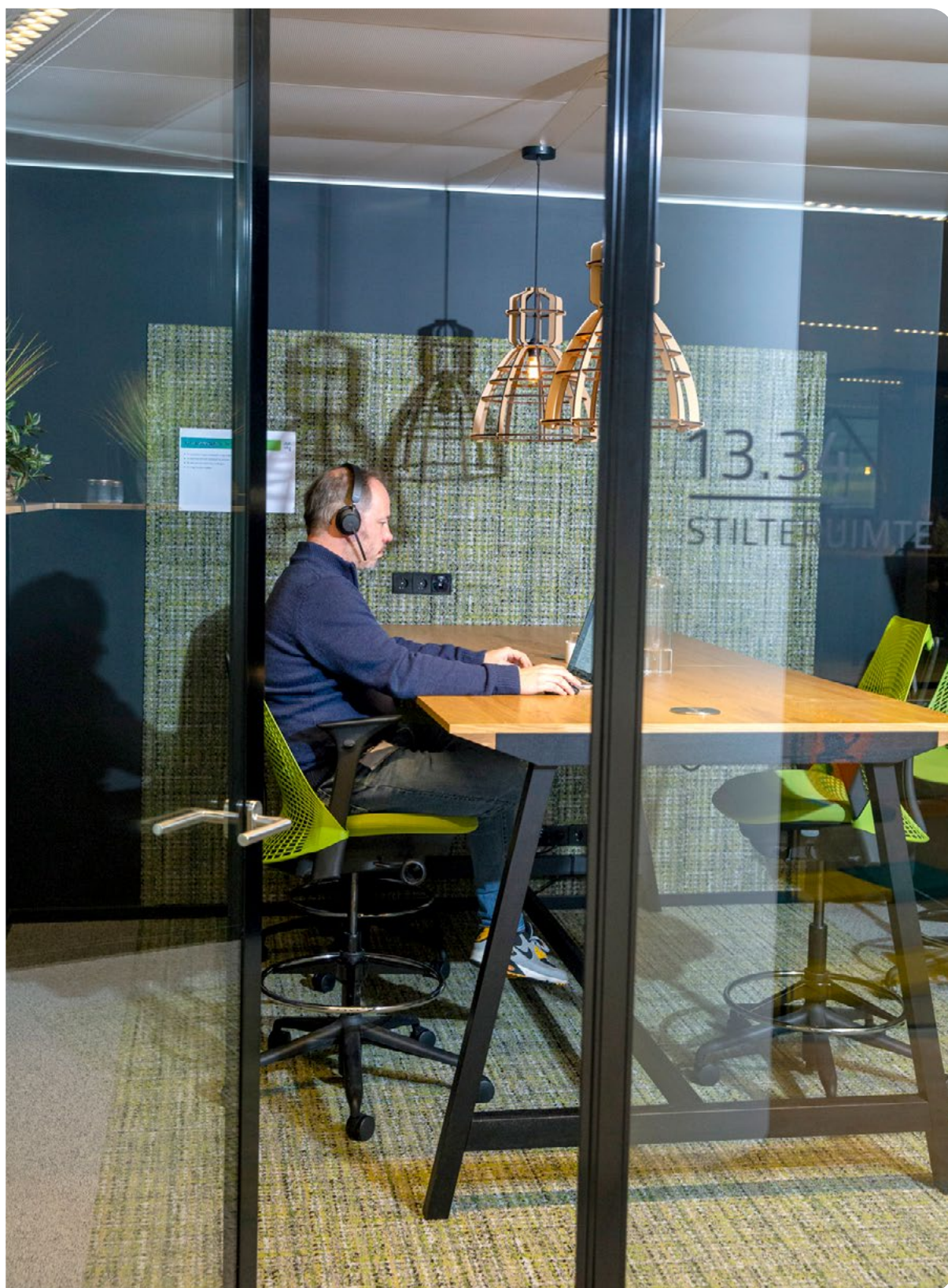
Bij het gegarandeerd vermogen dient te worden bedacht dat dit niet het werkelijke risico voor de stichting en de achtervang van de overheid weergeeft. Het werkelijke risico is immers aanzienlijk lager, want:

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

In dit verband is ook het risicodragend gegarandeerd vermogen bepaald. Dit is het bedrag dat NHG moet uitkeren als alle onderpanden gedwongen verkocht moeten worden tegen marktprijs. Er wordt hierbij van uitgegaan dat de verkoop van deze woningen geen negatieve invloed heeft op de verkoopopbrengst en er wordt geen rekening gehouden met het (gedeeltelijk) afwijzen van ingediende verliesdeclaraties. Eind 2023 bedraagt het risicodragend gegarandeerd vermogen € 6,8 miljard (2022: € 4,9 miljard).

In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerd vermogen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Annuitaire daling	Gegarandeerd Vermogen 31-12-2023	
	Aantal	x 1 mln.	Aantal	x 1 mln.	x 1 mln.	Aantal	x 1 mln.
1995	44.028	€ 3.528	39.970	€ 3.195	€ 275	4.058	€ 58
1996	60.289	€ 5.297	54.225	€ 4.757	€ 416	6.064	€ 124
1997	56.299	€ 5.319	50.098	€ 4.730	€ 423	6.201	€ 166
1998	57.211	€ 5.810	50.222	€ 5.098	€ 480	6.989	€ 232
1999	58.833	€ 6.506	51.592	€ 5.711	€ 507	7.241	€ 288
2000	62.365	€ 7.607	56.081	€ 6.853	€ 434	6.284	€ 320
2001	58.624	€ 7.610	52.762	€ 6.856	€ 402	5.862	€ 352
2002	52.008	€ 7.221	45.923	€ 6.385	€ 415	6.085	€ 421
2003	70.586	€ 10.587	58.241	€ 8.741	€ 876	12.345	€ 970
2004	96.477	€ 14.730	76.954	€ 11.780	€ 1.296	19.523	€ 1.654
2005	111.972	€ 17.680	82.026	€ 12.993	€ 1.967	29.946	€ 2.720
2006	122.726	€ 19.697	84.000	€ 13.584	€ 2.420	38.726	€ 3.693
2007	91.004	€ 14.925	62.255	€ 10.229	€ 1.633	28.749	€ 3.063
2008	84.665	€ 13.840	57.259	€ 9.276	€ 1.383	27.406	€ 3.181
2009	97.977	€ 16.784	64.058	€ 10.873	€ 1.591	33.919	€ 4.320
2010	130.636	€ 23.876	81.550	€ 14.558	€ 2.359	49.086	€ 6.959
2011	136.869	€ 24.949	83.596	€ 14.955	€ 2.282	53.273	€ 7.712
2012	122.320	€ 21.545	74.187	€ 12.775	€ 1.792	48.133	€ 6.978
2013	105.876	€ 17.690	63.060	€ 10.253	€ 1.582	42.816	€ 5.855
2014	122.570	€ 20.164	68.032	€ 10.815	€ 1.878	54.538	€ 7.471
2015	142.507	€ 23.698	68.739	€ 10.958	€ 2.550	73.768	€ 10.190
2016	123.195	€ 20.084	52.541	€ 8.180	€ 2.194	70.654	€ 9.710
2017	120.229	€ 20.368	42.953	€ 6.938	€ 2.185	77.276	€ 11.245
2018	113.910	€ 19.840	32.024	€ 5.234	€ 1.965	81.886	€ 12.641
2019	122.910	€ 22.649	24.884	€ 4.250	€ 1.966	98.026	€ 16.433
2020	133.869	€ 25.175	16.464	€ 2.890	€ 2.068	117.405	€ 20.217
2021	126.617	€ 23.779	8.583	€ 1.520	€ 1.535	118.034	€ 20.724
2022	104.781	€ 19.091	2.992	€ 517	€ 655	101.789	€ 17.919
2023	112.053	€ 23.597	391	€ 63	€ 182	111.662	€ 23.352
Totaal	2.843.406	€ 463.646	1.505.662	€ 224.967	€ 39.711	1.337.744	€ 198.968



Langlopende contracten

De uit langlopende contracten voortkomende verplichtingen bedragen € 8 miljoen (2022: € 9 miljoen). Een bedrag van € 4 miljoen (2022: € 3 miljoen) heeft betrekking op contracten met een resterende looptijd van minder dan een jaar. Het betreft voornamelijk de volgende verplichtingen:

- het huurcontract met CBRE van de bedrijfsruimte in het WTC (€ 4 miljoen). Dit contract loopt tot en met 31 oktober 2028 en kan na afloop worden verlengd voor een aansluitende periode van 5 jaar;
- inhuur van externe medewerkers en deskundigen;
- de contracten in verband met de uitbesteding van ICT-diensten.

In onderstaand overzicht worden de verplichtingen uit langlopende contracten ultimo 2023 gespecificeerd.

Te betalen (x € 1.000)	2023	2022
Binnen 1 jaar	3.783	3.326
Tussen 1 en 5 jaar	3.933	4.215
Na 5 jaar	-	985
Totaal te betalen	7.716	8.526

Er is een bankgarantie verstrekt aan derden tot een bedrag van € 240 duizend.

4.8 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

4.8.1 Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie bedroeg in 2023 € 141 miljoen (2022: € 101 miljoen). Dit betreft 106.732 garanties (2022: 101.410).

De hogere opbrengst in 2023 houdt verband met een hoger aantal afgesloten hypotheekgaranties en een gemiddeld hoger leningbedrag waardoor de gemiddelde borgtochtprovisie hoger is dan in 2022.

Bij de bepaling van de baten uit borgtochtprovisie is rekening gehouden met in 2024 ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2023. Daarnaast is op basis van ervaringscijfers een schatting opgenomen van na opmaak van de jaarrekening nog te ontvangen borgtochtprovisie welke betrekking heeft op garanties met een ingangsdatum van de lening in 2023. De totale schatting borgtochtprovisie bedroeg in 2023 € 2 miljoen (2022: € 1 miljoen). In 2023 zijn in het kader van de pilot Hypotheek Garantie Bonaire (HGB) geen garanties verstrekt (2022: 7). De in dit kader ontvangen borgtochtprovisie is hierin opgenomen.

4.8.2 Baten uit beleggingen

In onderstaand overzicht worden de baten uit beleggingen gespecificeerd.

(x € 1.000)	2023	2022
Couponrente obligaties	15.737	14.408
Gerealiseerd koersresultaat bij verkoop of lossing van obligaties	-	-370
Amortisatie	-3.728	-6.326
Rente liquide middelen	459	-33
Kosten beleggingen	-1.477	-1.364
Totaal	10.991	6.315

De hogere baten uit beleggingen laten zich voornamelijk verklaren doordat de rente is gestegen waardoor obligaties zijn aangekocht met een hogere couponrente en de amortisatie lager is.

4.8.3 Regres

De aan het boekjaar toe te rekenen baten in verband met het uitoefenen van het regresrecht bedroegen in 2023 € 1 miljoen (2022: € 5 miljoen).

De ontvangsten uit regres zijn verantwoord op basis van de in de toekomst te verwachten ontvangsten van in 2023 door de stichting uitgekeerde verliesdeclaraties. Hierbij is op basis van de ervaringen rekening gehouden met invorderingspercentages zoals die tot heden zijn behaald en is rekening gehouden met verwachte invorderingskosten. Daarnaast betreffen de verantwoorde baten een vrijval van de voorziening. In 2023 is uit regresvorderingen van tot en met 2023 gehonoreerde verliesdeclaraties € 4 miljoen ontvangen (2022: € 6 miljoen).

4.8.4 Achtervangvergoeding Rijk

De aan het boekjaar toegerekende afdracht aan het Rijk bedroeg in 2023 € 70 miljoen (2022: € 50 miljoen).

De afdracht aan het Rijk is in 2023 hoger omdat de gemiddelde hoogte van de geborgde lening is gestegen en omdat meer garanties zijn afgesloten. Van de borgtochtprovisie van 0,6% wordt 0,3 procentpunt afgedragen aan het Rijk als vergoeding voor de achtervang. Voor de bepaling van de hoogte van de borgtochtprovisie en het percentage dat afgedragen wordt aan het Rijk is de datum van het bindend aanbod van de lening met NHG bepalend.

4.8.5 Uitkering verliesdeclaraties

In 2023 is een bedrag van € 0,8 miljoen (2022: € 0,1 miljoen) als uitkering verliesdeclaraties verantwoord. Door de sterke stijging van de huizenprijzen in de laatste jaren is het aantal ontvangen verliesdeclaraties evenals in 2022 op een historisch laag niveau waardoor de uitkering verliesdeclaraties laag is.

4.8.6 Exploitatiebaten

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

4.8.7 Personeelskosten

Per 31 december 2023 bedroeg het aantal "full time equivalenten" (fte) 75,4 (2022: 70,9). In 2023 bedroeg het gemiddeld aantal fte 74,3 (2022: 68,9). Voor alle fte geldt dat deze het gehele jaar binnen Nederland werkzaam zijn geweest.

In onderstaand overzicht wordt het aantal fte naar afdeling gespecificeerd.

	2023	2022
Raad van Bestuur	2,0	2,0
Ontwikkeling	19,9	17,8
Financiën & Staf	21,0	20,2
Dienstverlening	32,5	30,9
Totaal	75,4	70,9

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

<i>(x € 1.000)</i>	2023	2022
Salarissen	6.530	5.543
Sociale lasten	963	831
Pensioenlasten	903	786
Extern ingehuurd krachten	2.581	1.825
Overige personeelskosten	729	644
Totaal	11.706	9.629

4.8.8 Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

<i>(x € 1.000)</i>	2023	2022
Huisvestingskosten	1.090	1.023
Kantoorkosten	193	179
Beleidskosten	1.465	495
Automatiseringskosten	1.866	1.604
Organisatiekosten	650	545
Communicatiekosten	530	398
Raad van Commissarissen	93	124
Strategische ambities	-	54
Totaal	5.887	4.422

4.8.9 Kosten accountantsorganisatie

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

KPMG Accountants N.V. <i>(x € 1.000)</i>	2023	2022
Onderzoek van de jaarrekening	178	124
Andere controleopdrachten	124	73
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	167	-
Totaal	469	197

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de stichting zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Een deel van de in 2023 opgenomen kosten (€ 39.000) betreft nagekomen kosten voor het boekjaar 2022. De accountantsorganisatie heeft in deze jaren geen honoraria in rekening gebracht die door andere onderdelen van het netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort zijn verricht. De andere niet-controlediensten hebben betrekking op adviezen in het kader van de CSRD.

4.8.10 Vennootschapsbelasting

In onderstaande tabel wordt de belastingdruk over 2023 weergegeven.

<i>(x € 1.000)</i>	2023	2022
Saldo baten en lasten voor belastingen	61.926	45.236
Tijdelijke verschillen		
Waardering activa	70	105
Permanente verschillen		
Niet aftrekbare kosten	25	22
Fiscaal resultaat	62.021	45.363
Verschuldigde VPB		
19% over € 200.000	38	59
25,8% over het resterende fiscaal resultaat	15.950	11.602
Totaal	15.988	11.661
VPB 2022	4	7.961
Vennootschapsbelasting boekjaar 2023	15.992	19.622
Effectieve belastingdruk	25,82%	43,38%

De tijdelijke verschillen hebben betrekking op de door NHG gehanteerde levensduur voor hardware en standaardsoftware. NHG hanteert voor deze activa een afschrijvingstermijn van 3 jaar, dit is fiscaal niet toegestaan omdat fiscaal gezien een afschrijvingstermijn van minimaal 5 jaar moet worden gehanteerd.

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

4.8.11 Begroting exploitatie 2023

In de Meerjarenbegroting 2023-2028 is voor 2023 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 19,0 miljoen negatief. Dit betekent dat het negatieve saldo uit exploitatie in het boekjaar 2023 € 1,1 miljoen hoger is dan begroot.

4.8.12 WNT verantwoording 2023

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. Bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) van 6 december 2012 heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst de stichting onder de werking van de WNT gebracht. Het voor NHG toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 223.000 (2022: € 216.000) (het algemeen bezoldigingsmaximum). Op basis van de WNT dient de honorering van de topfunctionarissen in de jaarrekening te worden vermeld. Voor de stichting betreft dit de honorering van de leden van het bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

*(In euro's)***C.M.E. Muters R.E. van der Linde****Gegevens 2023**

Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	200.505	194.195
Beloningen betaalbaar op termijn	22.493	17.656
Subtotaal	222.998	211.851
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	223.000	223.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging 2023	222.998	211.851
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

*(In euro's)***C.M.E. Muters R.E. van der Linde****Gegevens 2022**

Functiegegevens	Voorzitter Raad van Bestuur	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/12	1/5-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	197.852	128.416
Beloningen betaalbaar op termijn	18.146	9.320
Subtotaal	215.998	137.736
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	216.000	144.986
Totale bezoldiging 2022	215.998	137.736

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

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

<i>(In euro's)</i>	M. Snel	J.A.J.G. van Baars	R. Bavelaar	A. Bonhof	J.A. de Die	C.A.M. van Eggermond	A.M.H. van Gaal
Gegevens 2023							
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	-	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	19.750	10.083	11.832	11.832	-	10.083	10.083
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300	22.300	-	22.300	22.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	19.750	10.083	11.832	11.832	-	10.083	10.083
					-		
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2022							
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-30/6	1/1-31/12	1/7-31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	19.130	9.767	11.461	11.461	4.884	9.767	4.884
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600	21.600	10.711	21.600	10.889

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen (2022: geen) overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Er zijn evenals in 2022 geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan de voorzitter of het lid van de Raad van Bestuur en aan de voorzitter of de leden van de Raad van Commissarissen.

4.8.13 Resultaatverdeling 2023

Het saldo baten en lasten na belastingen over het boekjaar 2023 bedraagt € 46 miljoen. De stichting heeft besloten dit saldo toe te voegen aan het garantievermogen.

4.8.14 Transacties met verbonden partijen

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

Over 2023 is in totaal € 75.000 betaald aan de RvC-leden als bezoldiging en vergoeding voor reiskosten. Daarnaast wordt aan het Rijk over 2023 € 70 miljoen achtervangvergoeding betaald.

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

4.8.15 Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die relevant zijn voor de jaarrekening 2023.

4.8.16 Ondertekening

De jaarrekening 2023 is conform de statuten vastgesteld door de Raad van Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Utrecht, 24 mei 2024

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

R.E. van der Linde

Raad van Commissarissen: M. Snel, voorzitter

J.A.J.G. van Baars

A. Bonhof

C.A.M. van Eggermond

A.H.M. van Gaal

H.Ph. van Vledder

5 OVERIGE GEGEVENS

5.1 STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.



5.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: "de stichting" of "NHG") per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2023 van NHG te Utrecht gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de staat van baten en lasten over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit van EUR 8,2 miljoen
- 0,5% van het garantievermogen

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

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

Kernpunten

- Bestaan en waardering beleggingen

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 8,2 miljoen (2022: EUR 7,8 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van het garantievermogen (0,5%). Wij beschouwen het garantievermogen als de meest geschikte benchmark, omdat de kern activiteiten van de stichting zich richten op het nakomen van betalingsverplichtingen. Deze activiteit is alleen mogelijk als er voldoende garantievermogen is opgebouwd.

Wij hebben een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in het Controleprotocol WNT 2023 opgenomen materialiteitsgrenzen.

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

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 410 duizend rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving

In paragraaf 1.1.3 van het bestuursverslag beschrijft de Raad van Bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving en neemt de Raad van Commissarissen deze beschrijving in beschouwing.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de stichting en de omgeving, en van het risicomanagement van de stichting met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode, de regeling incidenten en ongewenst gedrag, het klachtenregister en de procedures

van de stichting om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij leden van het management, de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functionarissen, zoals de bedrijfsjurist en de compliance officer en hebben wij correspondentie met relevante toezichthoudende autoriteiten en regelgevers in onze evaluatie betrokken. We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder specifieke werkzaamheden ten aanzien van de exploitatiekosten, en hebben wij forensisch specialisten in onze controle werkzaamheden betrokken.

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

- Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

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

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

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

Risico:

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

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico en significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management geëvalueerd. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving hebben niet geleid tot een kernpunt van de controle.

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

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

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsrisicoanalyse door het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- analyse van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand boekjaar op indicatoren die kunnen duiden op continuïteitsrisico's.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

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

Bestaan en waardering beleggingen

Omschrijving

De beleggingen, zoals toegelicht onder toelichting 4.7.1 van de jaarrekening, vormen een significante post op de balans van NHG. De beleggingen bedragen ultimo 2023 circa 94% van het balanstotaal. De beleggingen bestaan vooral uit beursgenoteerde beleggingen. De waarderingsgrondslag voor de beleggingen is nader uiteengezet in toelichting 4.5.6 van de jaarrekening. NHG heeft het vermogensbeheer, alsmede het bewaren en administreren van de beleggingsportefeuille ('bewaarder'), uitbesteed aan externe partijen.

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

Onze aanpak

- Wij hebben de opzet, het bestaan en de werking van de interne beheersingsmaatregelen met betrekking tot de beleggingen getoetst. Wij maken hierbij gebruik van de beheersmaatregelen die zijn ingericht bij de bewaarder en die onderdeel zijn van de Standaard 3402 type II-rapportage. Wij hebben de rapportage, alsmede de analyse van management op de rapportage, geanalyseerd.
- Wij hebben de door het management gemaakte aansluitingen (aantallen en prijs) tussen de ontvangen specificaties vanuit de vermogensbeheerders en de bewaarder en de financiële administratie getest.
- Wij hebben de juistheid van de amortisatie gecontroleerd op basis van de afschrijving van het agio of disagio volgens de effectieve rentemethode over de resterende looptijd in het beleggingssysteem.
- Wij hebben de waardering van de beleggingen gebaseerd op marktnoteringen onderzocht met gebruikmaking van een eigen waarderingsspecialist. Onze waarderingsspecialist heeft de gehanteerde waarderingsvergelijken met zelfstandig in de markt waarneembare prijzen.
- Met de overgang naar de nieuwe bewaarder per 1 januari 2023 hebben wij specifieke aandacht besteed aan de openingsbalans per 1 januari 2023 door vast te stellen of deze gelijk is aan de eindbalans per 31 december 2022.
- Wij hebben getoetst of de door management opgenomen toelichtingen over beleggingen in de jaarrekening onder toelichting 4.5.6 en 4.7.1 toereikend zijn, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Onze observatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatie-bepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

Den Haag, 24 mei 2024

KPMG Accountants N.V.

F. Smit RA

Bijlage***Beschrijving van onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

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

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

BEGRIPPENLIJST

A, AA, Aa, AAA, Aaa rating

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

Achtervangovereenkomst

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

AMvB

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

Auditcommissie

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

BBP

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

Borgtochtprovisie

De borgtochtprovisie bestaat uit de kosten die een consument betaalt om een hypotheek met NHG af te sluiten. De kosten bedragen 0,6% van het op basis van de NHG te lenen bedrag.

CSRD

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

Financiële vaste activa

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

Garantievermogen

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

Gegarandeerd vermogen

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

Hardheidsclausule

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

HRM

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

Hypotheek

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

ICT

Informatie- en communicatietechnologie (ICT) waarmee computersystemen, netwerken, databanken en software worden ontwikkeld en onderhouden.

ISAE 3402

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

Kapitaalratio

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

Liquiditeitsprognose

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

Materiële vaste activa

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

Ministerie van BZK

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK).

Ministerie van Financiën

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

NHG

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

NVB

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

Remuneratiecommissie

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

Risicodragend gegarandeerd vermogen

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

RvB

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

RvC

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

V&N

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

VEH

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

Vlottende activa

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

Vlottende passiva

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

VNG

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

VROM

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

WEW

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

WNT

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

COLOFON

NHG

WTC, Stadsplateau 13
3521 AZ UTRECHT

www.nhg.nl

Ontwerp

Volta, Utrecht

Fotografie

Yvette Wolterink

Eindredactie

Carla Muters
Roald van der Linde
Gabriëlle van Veen
Bjorn Jonkergouw
Wim Hoogendoorn
Irene Swiebel
Coen Dirkx

