

# jaarverslag 2008



&  
liquiditeits-  
prognose  
2009-2014



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

# jaarverslag 2008

&  
liquiditeits-  
prognose  
2009-2014

# Inhoud

## Jaarverslag 2008

<b>1</b>	<b>Verslag van de Raad van Commissarissen</b>	<b>5</b>
1.1	Statutaire positie	6
1.2	Corporate governance	6
1.3	Samenstelling	7
1.4	Auditcommissie	8
1.5	Reguliere activiteiten	9
1.6	Commissie “Van Rijn”	14
1.7	Kredietcrisis	16
1.8	Beloningen	17
<b>2</b>	<b>Verslag van de directie</b>	<b>19</b>
2.1	Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen	20
2.2	Resultaten	26
2.3	Risicobeheer	45
2.4	Organisatie	53
2.5	Samenwerking	57
2.6	Communicatie	61
2.7	Vooruitblik	65
2.8	Slot	70
<b>3</b>	<b>Jaarrekening</b>	<b>73</b>
3.1	Balans	74
3.2	Staat van baten en lasten	76
3.3	Kasstroomoverzicht	77
3.4	Waarderingsgrondslagen	78
3.5	Toelichting op de balans	80
3.6	Toelichting op de staat van baten en lasten	90
<b>4</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>97</b>
4.1	Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	98
4.2	Resultaatverdeling 2008	98
4.3	Accountantsverklaring	98

**Liquiditeitsprognose 2009-2014** **103**

**1 Uitgangspunten** **104**

1.1 Doel van de liquiditeitsprognose 104

1.2 Achtervangfunctie 104

1.3 Methodiek 105

**2 Liquiditeitsprognose op onderdelen** **109**

2.1 Exploitatie van de stichting 109

2.2 Nationale Hypotheek Garantie voor aankoop van een woning 109

2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering 111

2.4 In- en verkoop woningen 113

2.5 Afkoop Rijk 114

2.6 Afkoop gemeenten 115

2.7 Regres afkoop 116

**3 Aanspraak achtervangfunctie** **117**

3.1 Fondsvermogen 117

3.2 Verliesniveau 118

3.3 Aanspraak achtervangfunctie 118

**4 Conclusies** **120**





# 1

# verslag van de raad van commissarissen

## 1.1 Statutaire positie

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

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

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

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

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

## 1.2 Corporate governance

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

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

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

Omdat de bepalingen van deze codes beschikken over een breed maatschappelijk draagvlak, volgt de stichting de Code goed bestuur. De wijze waarop de stichting

aan de bepalingen van de Code goed bestuur invulling geeft, wordt zichtbaar gemaakt in het jaarverslag, de jaarrekening en in het onderdeel “verantwoord ondernemen” op de website van de stichting ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)).

In het verlengde van de bepalingen van de Code goed bestuur heeft de Raad van Commissarissen per 1 januari 2008 een Auditcommissie ingesteld. Voorts heeft de stichting in 2008 met het oog op de totstandkoming van een “in control statement” een SAS 70 Type II verklaring gerealiseerd.

### 1.3 Samenstelling

De Raad van Commissarissen was in 2008 als volgt samengesteld:

Raad van Commissarissen	Benoeming	Geboortedatum
J. Kamminga, voorzitter	Benoemd door de toenmalige Minister van VROM, op voordracht van de overige leden van de Raad van Commissarissen	3 januari 1947
R.L.O. Linschoten, plaatsvervangend voorzitter	Benoemd door de toenmalige Minister van VROM; benoemd door de overige leden van de Raad van Commissarissen tot plaatsvervangend voorzitter	17 oktober 1956
mr. F.A.P.M. van Loon	Benoemd door de Vereniging Eigen Huis	16 januari 1949
drs. H.H. Apotheker	Benoemd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten	5 juni 1950
F.A.H. van der Heijden	Benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken	4 mei 1947

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

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



De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 20 februari 2008 de heer R.L.O. Linschoten per 1 januari 2008 benoemd tot plaatsvervangend voorzitter van de Raad van Commissarissen.

De leden van de Raad van Commissarissen hebben in de vergadering van 24 september 2008 unaniem besloten de heer J. Kamminga bij de Minister voor WWI voor te dragen tot herbenoeming tot voorzitter van de Raad van Commissarissen.

De heer J. Kamminga is vervolgens per 14 februari 2009 door de Minister voor WWI herbenoemd tot voorzitter van de Raad van Commissarissen.

De heer R.L.O. Linschoten is per 1 januari 2009 door de Minister voor WWI herbenoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

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

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

## 1.4 Auditcommissie

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

De Raad van Commissarissen heeft de heer R.L.O. Linschoten benoemd tot voorzitter en de heer F.A.H. van der Heijden tot lid van de Auditcommissie. De Raad van Commissarissen heeft ingestemd met het door de algemeen directeur benoemen van de heer A.J. Weening AA MBA, manager Finance & Control van de stichting, tot secretaris van de Auditcommissie.

De Auditcommissie heeft in 2008 vijf keer vergaderd. Op verzoek van de Auditcommissie was de algemeen directeur bij alle vergaderingen aanwezig.

Bij de behandeling van de jaarstukken heeft een gesprek plaatsgevonden met de externe accountant (KPMG). Bij de behandeling van het jaarlijkse actuariële onderzoek naar de benodigde borgtochtprovisie is gesproken met de actuaris (Ortec).

Voorts heeft de Auditcommissie in 2008 gesproken over het informatiebeleid, het beleggingsbeleid, de totstandkoming van een SAS 70 Type II verklaring en een aantal volgens een door de commissie vastgestelde jaarplanning gerealiseerde interne audits.

De Auditcommissie doet in elke vergadering van de Raad van Commissarissen verslag van haar bevindingen.

## **1.5 Reguliere activiteiten**

### **Vergaderingen**

De Raad van Commissarissen heeft in 2008 vijf keer vergaderd. De vergaderingen zijn voorbereid in overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. De algemeen directeur voerde het secretariaat van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en was bij alle vergaderingen aanwezig.

Daarnaast heeft in 2008 frequent bilateraal overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de algemeen directeur. In dit overleg is de voorzitter van de Raad van Commissarissen geïnformeerd over actuele ontwikkelingen en heeft de voorbereiding van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden.

### **Toezicht**

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

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

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

In de vergadering van 17 april 2008 heeft de Raad van Commissarissen het door de algemeen directeur vastgestelde jaarverslag 2007 goedgekeurd. Bij de jaarrekening 2007 is door KPMG, de externe accountant van de stichting, een goedkeurende accountantsverklaring afgegeven.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen in deze vergadering de door de algemeen directeur vastgestelde Liquiditeitsprognose 2008-2013 goedgekeurd. Zoals gebruikelijk zijn deze documenten besproken in aanwezigheid van de externe accountant van de stichting.

In de vergadering van 17 april 2008 is ook het accountantsverslag 2007 besproken met de externe accountant. Vastgesteld is dat de stichting op koers ligt ten aanzien van de totstandkoming van een “in control statement” op basis van een in 2008 te realiseren SAS 70 Type II verklaring. Voorts is geconstateerd dat de algemeen directeur de aanbevelingen van de accountant in het kader van de beperking van interne frauderisico's heeft overgenomen. Het betreft de realisatie van een klokkenluidersregeling, een interne risico-inventarisatie en een Code of Ethics.

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

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

### **Goedkeuringsbesluiten**

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 25 juni 2008 goedkeuring verleend aan een aantal besluiten van de algemeen directeur tot wijziging van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 2009.

Het betreft:

- de jaarlijkse actualisering van financieringslastpercentages conform het advies van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud);
  - het binnen de kostengrens bij de toetsing van de financieringslasten buiten beschouwing laten van de kosten van energiebesparende voorzieningen tot een bedrag van maximaal € 6.500;
  - het realiseren van sanctiemogelijkheden bij termijnoverschrijdingen door geldgevers;
  - het verfijnen van de kwijtscheldingscriteria teneinde te voorkomen dat verliezen veroorzaakt door hypotheekfraude niet kunnen worden verhaald;
  - een verhoging van de administratiekosten in verband met de toetsing van aanvragen in verband met woonwagens en/of woonwagenstandplaatsen.
- Overeenkomstig de statuten van de stichting hebben deze besluiten de goedkeuring verkregen van de Minister voor WWI en van de VNG.

In de vergadering van 24 september 2008 heeft de Raad van Commissarissen ingestemd met het besluit van de algemeen directeur, de heer A.J. Weening AA MBA en de heer drs. J.H. Mersmann te machtigen de algemeen directeur bij “ontstentenis of belet” gezamenlijk te vervangen. De machtiging betreft de besluiten die binnen het bestaande beleid benodigd zijn ten behoeve van de continuïteit van de bedrijfsvoering.

In de vergadering van 24 september 2008 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de borgtochtprovisie per 1 januari 2009 te handhaven op 0,45%. Dit besluit is gebaseerd op het advies van Ortec in het kader van het jaarlijkse onderzoek naar de hoogte van de borgtochtprovisie.

Dit besluit is overeenkomstig de statuten van de stichting ter goedkeuring voorgelegd aan de Minister voor WWI en aan de VNG.

De Minister voor WWI heeft dit besluit bij schrijven van 25 februari 2009 goedgekeurd.

De VNG heeft dit besluit, tegen de achtergrond van de actuele discussie over de risicobereidheid van de gemeenten in het kader van de achtervangfunctie (zie paragraaf 1.6), bij schrijven van 7 november 2008 afgewezen en daarbij gepleit voor een verhoging van de borgtochtprovisie naar 1,2%.

Vanwege het ontbreken van een goedkeuring van dit besluit door de VNG en het ontbreken van een gelijkloidend standpunt van de Minister voor WWI en de VNG is overeenkomstig de statuten van de stichting besloten de borgtochtprovisie per 1 januari 2009 te handhaven op 0,45%.

Voorts heeft de Raad van Commissarissen in de vergadering van 24 september 2008 goedkeuring verleend aan het besluit van de algemeen directeur de kostengrens per 1 januari 2009 te handhaven op € 265.000. Hiermee is teruggekomen op een eerder genomen besluit de kostengrens per 1 januari 2009 te verhogen naar € 285.000, teneinde conform eerdere afspraken met het Ministerie van VROM en de VNG het bereik van de Nationale Hypotheek Garantie op het niveau van de gemiddelde koopwoning te handhaven.

Achtergrond hiervan is dat in het reguliere overleg met het Ministerie van VROM en de VNG reeds bleek dat de VNG tegen de achtergrond van de actuele discussie over de risicobereidheid van de gemeenten in het kader van de achtervangfunctie (zie paragraaf 1.6), bezwaren heeft tegen een verhoging van de kostengrens. De VNG heeft haar standpunt bij schrijven van 7 november 2008 bevestigd. De Minister voor WWI heeft bij schrijven van 25 februari 2009 goedkeuring verleend aan het besluit de kostengrens per 1 januari 2009 te handhaven.

In de vergadering van 8 december 2008 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend aan de door de algemeen directeur vastgestelde Meerjarenbegroting 2009-2014. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de ontwikkeling van de kosten in een goede verhouding staat tot de ontwikkeling van de resultaten van de stichting.

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

Vaste onderwerpen op de agenda van de vergadering van de Raad van Commissarissen waren in 2008 de Commissie “Van Rijn” en de kredietcrisis. De Raad van Commissarissen heeft de actuele ontwikkelingen ten aanzien van deze twee onderwerpen in het afgelopen jaar nauwlettend gevolgd en de algemeen directeur hierover met advies terzijde gestaan. Met het oog op het belang dat de Raad van Commissarissen hecht aan zijn betrokkenheid bij deze twee onderwerpen, wordt hierop in paragraaf 1.6 en 1.7 van dit verslag van de Raad van Commissarissen afzonderlijk ingegaan.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen de algemeen directeur in 2008 gevraagd en ongevraagd geadviseerd. Dit vond plaats tijdens de vergaderingen, maar ook in bilaterale gesprekken tussen de algemeen directeur en de leden van de Raad van Commissarissen. Hierbij is onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

- de inrichting van de organisatie;
- de bedrijfsvoering en informatievoorziening;
- het beperken van oneigenlijke verliezen.

## **Externe communicatie**

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

De heer J. Kamminga en de heer R.L.O. Linschoten hebben de algemeen directeur vergezeld in het bestuurlijk overleg met de Minister voor WWI en de VNG op 7 februari 2008. Tijdens dit overleg hebben de Minister voor WWI, de VNG en de stichting afgesproken de Commissie “Van Rijn” in te stellen en is overeenstemming bereikt over de taakopdracht voor deze commissie.

De heer J. Kamminga, de heer R.L.O. Linschoten en de heer F.A.H. van der Heijden hebben de algemeen directeur op 12 februari 2008 vergezeld in het bestuurlijk overleg met de voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Banken. Tegen de achtergrond van de Commissie “Van Rijn” is gesproken over de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie voor het functioneren van de koopwoning- en hypotheekmarkt.

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

De voltallige Raad van Commissarissen is opgetreden als gastheer tijdens het door de stichting op 20 november 2008 georganiseerde “diner-pensant” over de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt.

## **Evaluatie**

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

Ook in 2009 zal de Raad van Commissarissen in nauwe samenwerking met de algemeen directeur de ontwikkelingen in het kader van de Commissie “Van Rijn” en de kredietcrisis nauwlettend volgen. Daarnaast zal de Raad van Commissa-

rissen ook in 2009 zijn aandacht in het bijzonder blijven richten op het risicobeheer en de resultaten van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen.

## **1.6 Commissie “Van Rijn”**

De borgtochtprovisie is, voor een deel in samenhang met de kostengrens, van doorslaggevend belang voor het beheersen van het financiële risico van de stichting en dat van het Rijk en de gemeenten in het kader van de achtervangfunctie. Daarom heeft de Raad van Commissarissen de totstandkoming van het scenario-analysemodel van Ortec in de afgelopen jaren (2005 t/m 2007) nauwlettend gevolgd. In dit kader heeft de Raad van Commissarissen meerdere gesprekken gevoerd met Ortec. De besprekingen binnen de Raad van Commissarissen over de jaarlijkse rapportages inzake de berekening van de benodigde borgtochtprovisie hebben plaatsgevonden in aanwezigheid van Ortec.

Voorts hecht de Raad van Commissarissen eraan dat sprake is van een zorgvuldig en transparant proces en dat de uitkomsten daarvan draagvlak hebben bij het Rijk en de gemeenten. Daarom zijn het Ministerie van VROM en de VNG in de afgelopen jaren door de stichting nauw betrokken bij de bureauselectie en de modelontwikkeling. Daarnaast zijn ten tijde van de ontwikkeling van het scenario-analysemodel van Ortec alle berekeningen en documenten van Ortec in opdracht van de stichting onderworpen aan een review door Watson Wyatt Insurance Consulting. De VNG heeft zich in dit proces laten bijstaan door vertegenwoordigers van een aantal gemeenten en door een actuariel deskundige van het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds.

Dit proces heeft geleid tot overeenstemming tussen de toenmalige Minister van VROM, de VNG en de stichting over de keuze voor Ortec en de techniek van het scenario-analysemodel. Dit heeft ertoe geleid dat de Minister voor WWI en de VNG de door de stichting vastgestelde borgtochtprovisie per 1 januari 2006 en per 1 januari 2007 hebben goedgekeurd.

In september 2007 heeft de VNG aan de Minister voor WWI kenbaar gemaakt dat de gemeenten, tegen de achtergrond van hun zorgen over het risico van de achtervangfunctie, behoefte hebben aan een herijking van de randvoorwaarden waaronder de gemeenten bereid zijn de achtervangfunctie te blijven vervullen. Voor de gemeenten speelt daarbij ook de vraag of en in hoeverre het dragen van conjuncturele risico's behoort tot de kerntaken van de gemeenten. De VNG heeft er voor gepleit, in afwachting van de uitkomsten van deze herijking, de borgtochtprovisie substantieel te verhogen en de kostengrens te verlagen. Vervolgens

hebben de Minister voor WWI, de VNG en de stichting afgesproken de borgtochtprovisie per 1 januari 2008 te verhogen van 0,40% naar 0,45% en de kostengrens te handhaven op € 265.000.

Tegen de achtergrond van het voorgestelde is tijdens een bestuurlijk overleg tussen de Minister voor WWI, de VNG en de stichting op 7 februari 2008 afgesproken een commissie in te stellen met als opdracht te adviseren over de randvoorwaarden waaronder en de mate waarin het Rijk en de gemeenten blijven participeren in de achtervang van de stichting.

De Minister voor WWI heeft de heer drs. M.J. van Rijn, voorzitter van de Raad van Bestuur van PGGM, benoemd tot voorzitter van de commissie. In deze Commissie "Van Rijn" waren zowel het Ministerie van VROM, de VNG als de stichting (de algemeen directeur) vertegenwoordigd.

Vooruitlopend op de totstandkoming van de Commissie "Van Rijn" hebben de algemeen directeur en de Raad van Commissarissen zich reeds in de vergadering van 7 december 2007 beraden over de mogelijke richtingen voor de toekomst van de stichting. Een en ander aan de hand van een door de algemeen directeur opgestelde verkenning van de omgevingsfactoren die relevant zijn voor het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie binnen het woonbeleid, de koopwoning- en hypotheekmarkt en de nationale economie. Daarbij zijn ook de alternatieven voor de huidige inrichting van de achtervangfunctie verkend. De uitkomsten van dit beraad zijn door de algemeen directeur ingebracht in de Commissie "Van Rijn".

De Raad van Commissarissen heeft de ontwikkelingen in het kader van de Commissie "Van Rijn" nauwlettend gevolgd op basis van de informatie die de Raad van Commissarissen zowel binnen als buiten de vergaderingen van de algemeen directeur heeft verkregen. Dit heeft de Raad van Commissarissen in de gelegenheid gesteld de algemeen directeur tussentijds te adviseren over de standpuntbepaling van de stichting.

De Commissie "Van Rijn" heeft haar advies op 20 november 2008 aangeboden aan de Minister voor WWI. Daarbij heeft de Minister voor WWI aangekondigd dat hierover begin 2009 bestuurlijk overleg zal plaatsvinden tussen de Minister voor WWI, de VNG en de stichting. De verwachting is dat het Kabinet hierover in het voorjaar van 2009 een standpunt zal innemen.

De Commissie "Van Rijn" benadrukt in haar advies het belang van de Nationale Hypotheek Garantie als institutionele waarborg voor de risico's van de financie-



ring van het eigenwoningbezit in Nederland. De commissie adviseert de Nationale Hypotheek Garantie in haar huidige vorm te handhaven, maar daarnaast het volkshuisvestelijke karakter te versterken. Ten aanzien van de achtervangfunctie van Rijk en gemeenten adviseert de commissie de achtervang van de gemeenten voor nieuwe garanties per 1 januari 2010 te beëindigen en te komen tot een 100% rijksachtervang.

In de vergadering van 8 december 2008 heeft de Raad van Commissarissen het rapport van de Commissie “Van Rijn” besproken. De Raad van Commissarissen heeft de algemeen directeur kenbaar gemaakt zich te kunnen vinden in de conclusies en in het advies van de Commissie “Van Rijn”.

## 1.7 Kredietcrisis

In de vergadering van 8 december 2008 heeft de Raad van Commissarissen met de algemeen directeur gesproken over de mogelijke effecten van de kredietcrisis voor de koopwoning- en hypotheekmarkt en in het bijzonder voor de stichting.

Aan de hand van een notitie van de algemeen directeur is geïnventariseerd op welke wijze de stichting bij een toenemende werkloosheid huishoudens met betalingsproblemen kan helpen een eventuele gedwongen verkoop te voorkomen. Op basis hiervan is besloten de mogelijkheden te bezien van een optimalisering van de Woonlastenfaciliteit. Daarbij wordt tevens bezien of en in hoeverre de Woonlastenfaciliteit ook kan worden aangewend ter overbrugging van betalingsproblemen veroorzaakt door dubbele woonlasten bij het stagneren van de verkoop van de vorige eigen woning.

Voorts is bezien op welke wijze de Nationale Hypotheek Garantie in het verlengde van haar missie en de conclusies van de Commissie “Van Rijn” over de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie als marktstabiliserend instrument kan worden ingezet. Daarbij wordt onder meer gedacht aan een al dan niet tijdelijke verhoging van de kostengrens en de mogelijkheid huishoudens die hun woning destijds hebben gefinancierd zonder Nationale Hypotheek Garantie alsnog in aanmerking te laten komen voor een veilige, verantwoorde en voordelige lening met Nationale Hypotheek Garantie.

De uitkomsten van dit beraad zijn door de stichting voorgelegd aan de Minister voor WWI.

## 1.8 Beloningen

### **Raad van Commissarissen**

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

### **Directie**

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

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

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

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

Zoetermeer, 23 april 2009

Namens de Raad van Commissarissen,



J. Kamminga, voorzitter



# 2

## verslag van de directie

## 2.1 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

---

### Oprichting

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

Het boekjaar 2008 is dus het veertiende operationele jaar van de Nationale Hypotheek Garantie.

### Bestuurlijke organisatie

De stichting is opgericht als rechtspersoon naar privaatrecht.

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

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

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

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

De Minister voor WWI heeft in het verlengde van de inwerkingtreding van de Kaderwet ZBO's per 1 februari 2007, bij schrijven van 28 januari 2008 aan de Tweede Kamer gemeld dat de stichting een privaatrechtelijke stichting is zonder wettelijke grondslag en derhalve thans niet valt binnen de termen van de Kaderwet ZBO's.

De Minister voor WWI heeft daarbij echter wel aangegeven dat nader wordt onderzocht of de stichting alsnog door middel van het creëren van een wettelijke grondslag onder de Kaderwet ZBO's dient te worden gebracht. Daarbij wordt bezien of en in hoeverre met de Nationale Hypotheek Garantie sprake is van een ministeriële verantwoordelijkheid en van een publieke taak. Het ligt in de rede dat thans ook de in het voorjaar van 2009 te verwachten besluitvorming over het op 20 november 2008 aan de Minister voor WWI aangeboden rapport van de Commissie "Van Rijn", waarin wordt geadviseerd te komen tot een 100% rijksachtervang, wordt meegewogen.

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

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

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

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

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

### **Aaa-rating Moody's**

De stichting heeft in 2008 een Aaa-rating verkregen van ratingbureau Moody's Investors Service.

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

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

### **Statutaire doelstelling**

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

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

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

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

Speerpunt in het woonbeleid van de overheid is een vrije betaalbare keuze tussen huren en kopen. Met het oog op de haalbaarheid hiervan hecht de overheid eraan dat huishoudens de aankoop en/of de verbetering van de kwaliteit van de eigen woning tegen zo laag mogelijke financieringskosten en op een veilige en verant-

woorde wijze volledig kunnen financieren. In het verlengde hiervan scheppen het Rijk en de gemeenten door middel van de achtervangfunctie de noodzakelijke randvoorwaarde voor de Nationale Hypotheek Garantie.

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

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

In 2008 heeft de wereldwijde kredietcrisis geleid tot een toenemende onzekerheid over de stabiliteit van de koopwoning- en hypotheekmarkt. Voor het eerst in decennia dreigt een negatieve prijsontwikkeling van koopwoningen en lijkt een stagnatie in de nieuwbouw van woningen onvermijdelijk. Tegen deze achtergrond hebben de bij de woningmarkt betrokken marktpartijen eind 2008 gepleit voor een verruiming van het bereik van de Nationale Hypotheek Garantie. Dit heeft geleid tot een motie van de Tweede Kamer de kostengrens te verhogen van € 265.000 naar € 350.000. Deze motie is door het Kabinet vooralsnog afgewezen in afwachting van een integrale benadering van de kredietcrisis die door het Kabinet is aangekondigd in het kader van de Voorjaarsnota 2009. De stichting participeert in het overleg tussen de Minister voor WWI en de bij de woningmarkt betrokken partijen over de mogelijkheid en wenselijkheid van maatregelen gericht op het beperken van de negatieve effecten van de kredietcrisis voor de woningmarkt.



## **Missie**

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

De missie van de stichting is het bevorderen van een blijvend gunstig klimaat voor het eigenwoningbezit, met het oog op een veilige en verantwoorde financiering van de aankoop, de verbetering van de kwaliteit en het behoud van de eigen woning. Hierbij wordt onder een ‘blijvend gunstig klimaat’ verstaan, dat woonconsumenten, te allen tijde en ongeacht de conjuncturele omstandigheden, in staat zijn voldoende financiële middelen tegen een zo laag mogelijke prijs te verkrijgen ten behoeve van de financiering van het eigenwoningbezit.

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

## **Strategie**

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

- het behoud van de achtervangfunctie van de overheid;
- het waarborgen van de continuïteit van de organisatie.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **De regresfaciliteit**

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

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

## De Woonlastenfaciliteit

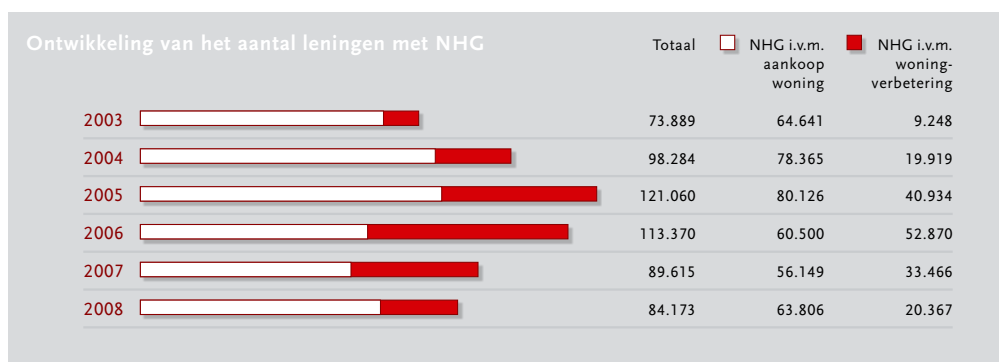
De Woonlastenfaciliteit, die is geïntroduceerd per 1 juli 2005, is een versterking van de Nationale Hypotheek Garantie als instrument ter beperking van de financiële risico's van het eigenwoningbezit. Met de Woonlastenfaciliteit beoogt de stichting huishoudens die buiten hun schuld in de betalingsproblemen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

## 2.2 Resultaten

### Nationale Hypotheek Garantie

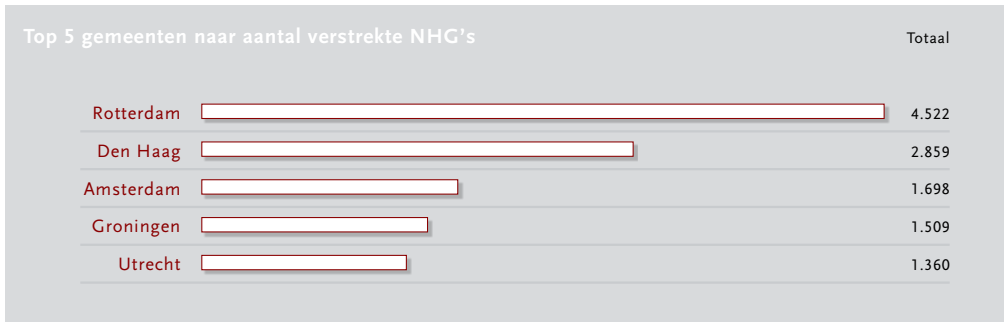
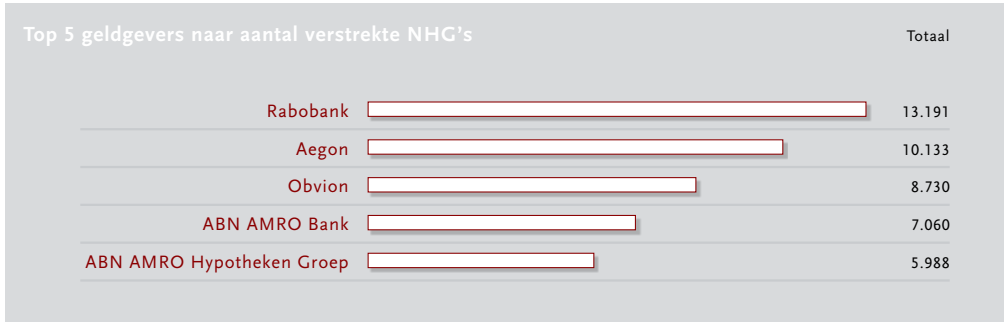
In het boekjaar 2008 hebben 84.173 (2007: 89.615) huishoudens voor de financiering van de aankoop en/of de verbetering van de kwaliteit van hun woning gebruik gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie. Dat is een daling van 6% ten opzichte van 2007.

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



Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat in 2008, 58% (2007: 61%) van de verkochte bestaande woningen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie valt.

Hiervan is 54% (2007: 41%) gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie.



Uit cijfers van het onderzoeksinstituut OTB blijkt dat in 2008, 38% (2007: 37%) van de verkochte nieuwbouwwoningen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie valt.

Hiervan is 60% (2007: 58%) gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie.

Onder invloed van de kredietcrisis is het totale aantal transacties binnen de kostengrens afgenomen. Daarnaast is het bereik van de Nationale Hypotheek Garantie als gevolg van het handhaven van de kostengrens per 1 januari 2008 gedaald. Toch hebben in 2008 ten opzichte van 2007 14% meer huishoudens de aankoop van hun woning gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. In relatie tot de missie van de stichting kan hieruit worden opgemaakt dat de Nationale Hypotheek Garantie onder ongunstige economische omstandigheden voorziet in een behoefte aan meer zekerheden. Daarmee wordt de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie als marktstabiliserend instrument bevestigd.

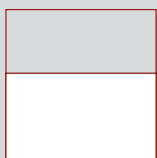
Het aantal leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met woningverbetering is in 2008 ten opzichte van 2007 met 39% gedaald. Dit spoort met de cijfers van het Kadaster waaruit blijkt dat het aantal oversluitingen in dezelfde periode met 33% is afgenomen.

In de Liquiditeitsprognose 2008-2013 is vanaf 2008 uitgegaan van in totaal 80.000 garanties per jaar, waarvan 50.000 in verband met de aankoop van woningen en 30.000 in verband met woningverbetering.

Voor 2009 verwacht de stichting dat onder invloed van de kredietcrisis het aantal aankopen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie verder afneemt, maar dat wel relatief meer kopers gebruik zullen gaan maken van de Nationale Hypotheek Garantie. Per saldo dient voor 2009 rekening te worden gehouden met een lager aantal te verstrekken garanties.

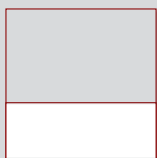
Tegen deze achtergrond wordt in de Liquiditeitsprognose 2009-2014 voor 2009 uitgegaan van 70.000 garanties per jaar, waarvan 55.000 in verband met de aankoop van woningen en 15.000 in verband met woningverbetering en vanaf 2010 van 60.000 garanties per jaar, waarvan 50.000 in verband met de aankoop van woningen en 10.000 in verband met woningverbetering.

#### Bereik en aandeel NHG binnen bestaande bouw



	Aantal	%
Totaal verkochte woningen	182.392	100%
□ Bereik NHG o.b.v. kostengrens	106.474	58%
■ Aandeel NHG	57.954	
- als percentage van het totaal		32%
- als percentage van het bereik		54%

#### Bereik en aandeel NHG binnen nieuwbouw



	Aantal	%
Totaal verkochte woningen	24.288	100%
□ Bereik NHG o.b.v. kostengrens	9.216	38%
■ Aandeel NHG	5.502	
- als % van het totaal		23%
- als % van het bereik		60%

### **Aankoop van woningen**

In het boekjaar 2008 zijn 63.806 (2007: 56.149) hypotheekgaranties in verband met de aankoop van een woning verstrekt. Dat is 14% meer dan in 2007.

De som van de in 2008 gewaarborgde leningen bedroeg € 10.923 miljoen (2007: € 9.689 miljoen). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 47.866.979 (2007: € 37.385.305) aan borgtochtprovisie verantwoord.

Ten aanzien van Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2008 € 171.196 (2007: € 172.551).

In 2008 was bij de aankoop van een woning in 91% (2007: 91%) van de gevallen sprake van een bestaande woning en in 9% (2007: 9%) van de gevallen sprake van een nieuwbouwwoning.

In 71% (2007: 70%) van de gevallen was sprake van een eengezinswoning en in 29% (2007: 30%) van de gevallen van een appartement.

De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 42.228 (2007: € 43.448).

De gemiddelde leeftijd van alle kopers is 30 jaar (2007: 31 jaar).

In 2008 is met name door jonge starters op de koopwoningmarkt gebruik gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie. Ook in 2008 is de stichting er dus in geslaagd de financiering van de aankoop van een eigen woning met Nationale Hypotheek Garantie mogelijk te maken vooral voor jonge huishoudens met lagere inkomens.

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

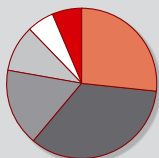
In het boekjaar 2008 zijn 20.367 (2007: 33.466) hypotheekgaranties in verband met de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen verstrekt. Dit is 39% minder dan in 2007.

De som van de in 2008 gewaarborgde leningen bedroeg € 2.853 miljoen (2007: € 5.027 miljoen). De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 12.619.277 (2007: € 18.956.917) aan borgtochtprovisie verantwoord.

In 19% (2007: 11%) van de gevallen was sprake van een tweede hypotheek en in 81% (2007: 89%) van de gevallen van een volledige herfinanciering. Achtergrond van deze verhouding is dat een volledige herfinanciering met Nationale Hypotheek Garantie doorgaans door de lagere totale rentelasten per saldo voordeliger is dan het aangaan van een tweede hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie.

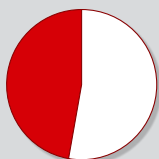
## Profiel kopers met NHG

### Verdeling huiseigenaren naar leeftijdscategorieën



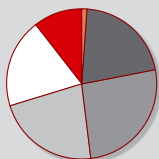
Tot 25 jaar	26,7%	40 tot 45 jaar	6,0%
25 tot 30 jaar	34,5%	Vanaf 45 jaar	6,2%
30 tot 35 jaar	16,6%		
35 tot 40 jaar	10,0%		

### Verdeling naar type verdiener



Eenverdiener	53,0%
Tweeverdiener	47,0%

### Verdeling naar huishoudinkomen



Tot € 20.000	1,3%	€ 50.000 - € 60.000	19,2%
€ 20.000 - € 30.000	20,8%	€ 60.000 en hoger	10,5%
€ 30.000 - € 40.000	26,1%		
€ 40.000 - € 50.000	22,1%		

Ten aanzien van Nationale Hypotheek Garantie voor de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen bedroeg de gemiddelde lening in 2008 € 140.086 (2007: € 150.209).

De desbetreffende huishoudens hebben een gezamenlijk inkomen van gemiddeld € 53.827 (2007: € 52.040). De gemiddelde leeftijd van alle eigenaar-bewoners is 40 jaar (2007: 40 jaar).

In 93% (2007: 94%) van de gevallen was sprake van een eengezinswoning en in 7% (2007: 6%) van de gevallen van een appartement.

## Profiel woning en lening voor aankoop

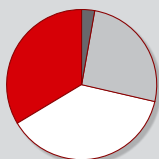
2

### Verdeling aankoop woning naar type



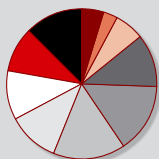
Appartement	29,3%
Eengezinswoning	70,7%

### Verdeling naar koopsom



Tot € 100.000	2,9%
€ 100.000 - € 150.000	25,9%
€ 150.000 - € 200.000	37,7%
Vanaf € 200.000	33,5%

### Verdeling naar leningbedrag



Tot € 80.000	4,9%	€ 160.000 - € 180.000	15,5%
€ 80.000 - € 100.000	3,1%	€ 180.000 - € 200.000	11,1%
€ 100.000 - € 120.000	6,4%	€ 200.000 - € 220.000	10,7%
€ 120.000 - € 140.000	11,2%	€ 220.000 - € 240.000	9,5%
€ 140.000 - € 160.000	15,1%	Vanaf € 240.000	12,5%

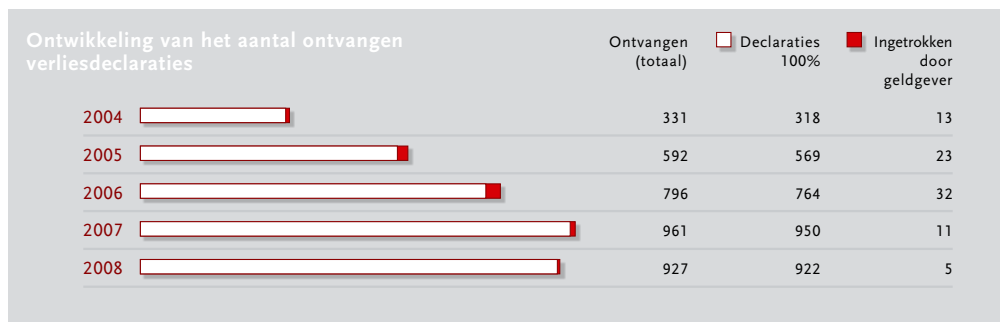
Het nog steeds substantiële aantal hypotheekgaranties in verband met de financiering van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen bevestigt dat deze garantiefaciliteit voorziet in een specifieke behoefte ten aanzien van de financiering van het eigenwoningbezit. Hiermee is sprake van een additioneel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



## Aanspraken op de borgstelling

In het kalenderjaar 2008 zijn in totaal 927 (2007: 961) verliesdeclaraties van geldgevers ontvangen in verband met gedwongen verkoop van een woning die is gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. Dat is 4% minder dan in 2007.

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



Mate waarin de declaraties zijn gehonoreerd	Gehonoreerd	Afgewezen of geen verlies	Nog in behandeling bij de stichting per 06-02-2009
2004	285 (90%)	33 (10%)	0 (0%)
2005	495 (87%)	74 (13%)	0 (0%)
2006	663 (87%)	101 (13%)	0 (0%)
2007	816 (86%)	134 (14%)	0 (0%)
2008	674 (73%)	224 (24%)	24 (3%)

Per 6 februari 2009 zijn van de 927 (2007: 961) verliesdeclaraties 5 (2007: 11) door de geldgever ingetrokken en 224 (2007: 134) door de stichting afgewezen. Per genoemde datum zijn van de in 2008 ontvangen verliesdeclaraties 674 verliesdeclaraties geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerd en waren er nog 24 in behandeling.

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

(in euro's)	Declaraties 100%	Geheel of gedeeltelijk gehonoreerd	Nog in behandeling bij de stichting per 06-02-2009
2004	8.282.050	7.137.174 (86%)	0 (0%)
2005	18.828.458	14.907.552 (79%)	0 (0%)
2006	27.188.455	20.715.431 (76%)	0 (0%)
2007	32.962.903	25.455.755 (77%)	0 (0%)
2008	32.706.633	19.230.497 (59%)	1.047.913 (3%)

De stichting heeft in dit verband een bedrag van € 19.230.497 (2007: € 25.455.755) toegekend aan de desbetreffende geldgevers. Dat is 24% minder dan in 2007.

Het gemiddelde bedrag per gehonoreerde verliesdeclaratie bedraagt € 28.532 (2007: € 31.196) per verliesdeclaratie. Dat is 9% minder dan in 2007.

In 2008 is zowel het aantal ontvangen verliesdeclaraties (-4%), het totale verliesbedrag voor de stichting (-24%), als het gemiddelde bedrag per gehonoreerde verliesdeclaratie (-9%), voor het eerst in jaren lager dan in het voorafgaande jaar. Deze trendbreuk is het resultaat van het per 1 januari 2007 geïmplementeerde beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen.

Op basis van een analyse van de in 2007 ontvangen verliesdeclaraties is het beleid van de stichting ten aanzien van de handhaving van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie vanaf 1 januari 2008 geïntensiveerd. De geldgevers zijn hierover schriftelijk geïnformeerd. Vervolgens is de intensivering van het beleid van de stichting in een bijeenkomst met de geldgevers mondeling toegelicht.

Een en ander heeft ertoe geleid dat de stichting in 2008 minder verliesdeclaraties heeft gehonoreerd dan in 2007. Het betreft met name de verliesdeclaraties met hoge verliezen ten aanzien van woningen in Rotterdam en Den Haag die via de veiling zijn verkocht. Dit verklaart tevens de afname van het gemiddelde bedrag per gehonoreerde verliesdeclaratie.

De intensivering van het beleid van de stichting vanaf 1 januari 2008 heeft blijkens de reguliere contacten met de geldgevers geleid tot een aanscherping van de acceptatie- en intensief beheerprocessen van de geldgevers bij leningen met Nationale Hypotheek Garantie. De stichting ondersteunt dit door middel van haar accountmanagement en het aanbieden van opleidingen voor medewerkers van geldgevers die betrokken zijn bij de acceptatie en intensief beheer van leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

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

In het merendeel van de door de stichting volledig afgewezen verliesdeclaraties is sprake van het door de geldgever buiten beschouwing laten van financiële verplichtingen en/of een niet toegestane codering die blijkt uit de BKR-toets. In de gevallen waarin dit had moeten leiden tot een afwijzing of de inbreng van eigen middelen, ligt het in de rede dat de stichting de verliesdeclaratie volledig afwijst.

De stichting wijst ook verliesdeclaraties af in gevallen waarin de stichting van oordeel is dat de geldgever de belangen van de borg onvoldoende heeft behartigd. Dit is het geval indien uit de beoordeling van de overgelegde documenten blijkt, dat naar redelijkheid en billijkheid op voorhand kon worden vastgesteld, dat sprake is van afwijking van de regelgeving of additionele risico's voor de borg. Wanneer blijkt dat de lening ten aanzien van een vorige eigen woning nog niet is afgelost, leidt dit op basis van de opschortende voorwaarde ten aanzien van de desbetreffende borgstelling in alle gevallen tot een afwijzing van de verliesdeclaratie.

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

Hiermee zijn, naast de aftrek van niet-declareerbare kosten alsmede rekenfouten ten aanzien van de declareerbare rentedagen, de belangrijkste afwijkingen van de regelgeving genoemd die in 2008 hebben geleid tot het geheel of gedeeltelijk niet honoreren van verliesdeclaraties.

Uit een analyse van de verliesdeclaraties blijkt dat sprake is van een scherpe concentratie van de risico's.

In 2008 heeft 62% van de gedeclareerde verliesbedragen betrekking op gedwongen verkopen in Rotterdam, de regio Rotterdam (Schiedam, Dordrecht, Vlaardingen en Spijkenisse), Den Haag en Limburg (Venlo, Sittard-Geleen, Heerlen en Kerkrade). Het aantal hypotheekgaranties in deze gemeenten is echter slechts 17% van het landelijk totaal.

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

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

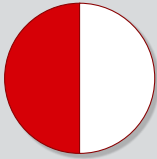
De desbetreffende verliesdeclaraties worden voor een groot deel veroorzaakt door de sociale problematiek in deze wijken in combinatie met verschillende vormen van hypotheekfraude.

### Gedwongen verkopen met verlies

Top 5 gemeenten	Totaal
Rotterdam	239
Den Haag	111
Schiedam	22
Dordrecht	19
Enschede	15

## Gedwongen verkopen met verlies

### Verdeling naar wijze gedwongen verkoop



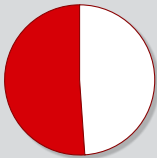
<input type="checkbox"/> Executoriaal	50%
<input checked="" type="checkbox"/> Onderhands	50%

### Verdeling naar bouw woning



<input type="checkbox"/> Bestaande woning	97%
<input checked="" type="checkbox"/> Nieuwbouwwoning	3%

### Verdeling naar type woning



<input type="checkbox"/> Appartement	49%
<input checked="" type="checkbox"/> Eengezinswoning	51%

### Oorzaak gedwongen verkoop



<input type="checkbox"/> Wanbetaling/Overkreditering	65%
<input checked="" type="checkbox"/> (Echt)scheiding	24%
<input type="checkbox"/> Werkloosheid	10%
<input type="checkbox"/> Arbeidsongeschiktheid	1%

In 50% (2007: 60%) van de gevallen vond de gedwongen verkoop plaats door middel van een executoriale verkoop en in 50% (2007: 40%) van de gevallen door middel van een onderhandse verkoop.

Dit is ten opzichte van 2007 ook een trendbreuk. Als onderdeel van het per 1 januari 2007 geïmplementeerde beleid ten aanzien van het beperken van oneigenlijke verliezen, is dit het resultaat van de additionele inspanningen van de stichting gericht op het bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop bevorderen van onderhandse verkoop in plaats van executoriale verkoop.

Van de in 2008 ontvangen verliesdeclaraties heeft 97% (2007: 97%) betrekking op een Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning en 3% (2007: 3%) op een Nationale Hypotheek Garantie voor de verbetering van de kwaliteit van een eigen woning.

Het betrof in 97% (2007: 98%) van de gevallen een bestaande woning en in 3% (2007: 2%) een nieuwbouwwoning.

In 49% (2007: 48%) van de gevallen was sprake van een appartement en in 51% (2007: 52%) van een eengezinswoning, terwijl 24% van de NHG's een appartement betreft en 76% een eengezinswoning. Hieruit kan worden opgemaakt dat het risico van de borgstelling bij appartementen aanzienlijk hoger is dan bij eengezinswoningen.

De gedwongen verkoop werd in 65% (2007: 63%) van de gevallen veroorzaakt door wanbetaling en/of overkreditering, 24% (2007: 22%) door (echt)scheiding, 10% (2007: 15%) door werkloosheid en 1% (2007: 0%) door arbeidsongeschiktheid.

Deze cijfers over 2008 komen op hoofdlijnen overeen met die over 2007.

Onttrekkingen in verband met verliesdeclaraties worden in de jaarrekening verantwoord op basis van het baten en lastenstelsel. Verliesdeclaraties die betrekking hebben op een gedwongen verkoop in 2008 en zijn ontvangen voor 6 februari 2009 zijn daarom in de jaarrekening 2008 verantwoord.

In 2008 is € 19.025.892 (2007: € 25.899.839) aan verliezen verantwoord, waarbij 70 (2007: 114) verliesdeclaraties voor een bedrag van € 1.859.964 (2007: € 3.277.033) betrekking hebben op in 2009 ontvangen verliesdeclaraties in verband met gedwongen verkopen die hebben plaatsgevonden in 2008 of eerdere jaren.

## **Regresfaciliteit**

Ten aanzien van de 674 in 2008 geheel dan wel gedeeltelijk gehonoreerde verliesdeclaraties heeft de stichting in 30% (2007: 31%) van de gevallen de vordering in het kader van de regresfaciliteit kwijtgescholden.

Achtergrond hiervan is het relatief hoge aantal gevallen waarin de oorzaak van de gedwongen verkoop is gelegen in wanbetaling en/of overkreditering en het hoge aantal executoriale verkopen. In die gevallen oefent de stichting haar regresrecht uit omdat de debiteur niet valt binnen de termen van het door de stichting gehanteerde “te goeder trouw” criterium. In die gevallen hanteert de stichting een incassobeleid overeenkomstig de geest van de Wet schuldsanering natuurlijke personen.

## **Incasso regresvorderingen**

In het boekjaar 2008 is, na aftrek van de direct toe te rekenen incassokosten, in totaal een bedrag van € 1.735.198 (2007: € 1.064.385) aan inkomsten ontvangen in verband met het uitoefenen van het regresrecht ten aanzien van tot en met 2008 gehonoreerde verliesdeclaraties. Hierbij dient te worden bedacht dat het merendeel van deze opbrengsten onderdeel uitmaakt van betalingsregelingen met een looptijd van doorgaans drie jaren. Dit betekent dat de resultaten op jaarbasis de komende jaren zullen cumuleren.

Als onderdeel van het per 1 januari 2007 geïmplementeerde beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen is deze toename van de regresinkomsten het resultaat van de additionele inspanningen van de stichting gericht op het optimaliseren van regresinkomsten.

Een en ander laat onverlet dat de regresopbrengsten in verhouding tot de omvang van de verliezen beperkt zijn. Dit is het gevolg van het feit dat in de praktijk slechts een zeer beperkt deel van de doorgaans hoge restantschuld te verhalen is. Voorts zijn veel debiteuren niet meer te traceren. Van de in totaal 2.050 regresdossiers die per 31 december 2008 in behandeling zijn (verliesbedrag € 57.537.720), zijn de debiteuren ten aanzien van 425 dossiers tot op heden niet getraceerd (verliesbedrag € 13.306.862).

## **Bezwaar en beroep**

In 2008 heeft de stichting 235 (2007: 73) bezwaarschriften ontvangen van geldgevers in verband met het geheel of gedeeltelijk afwijzen van verliesdeclaraties. Hiervan zijn er 102 geheel of gedeeltelijk gehonoreerd en 126 afgewezen. Aan het einde van het boekjaar 2008 waren nog 7 bezwaarschriften in behandeling.

Eind 2008 zijn twee geldgevers bij de burgerlijke rechter een beroepsprocedure gestart naar aanleiding van het afwijzen van het bezwaarschrift.

De toename van het aantal bezwaarschriften vloeit rechtstreeks voort uit de intensivering van het beleid ten aanzien van de handhaving van de regelgeving bij de controle van verliesdeclaraties.

In 2008 heeft de stichting op haar besluiten tot het niet kwijtschelden van vorderingen (regresrecht), 141 (2007: 147) bezwaarschriften van geldnemers ontvangen. Hiervan zijn er, na een hoorzitting conform de Algemene wet bestuursrecht, 73 door de stichting gehonoreerd en 54 afgewezen. Aan het einde van het boekjaar 2008 waren nog 14 bezwaren in behandeling.

In totaal 10 geldnemers van wie het bezwaarschrift is afgewezen, hebben daartegen beroep ingesteld bij de bestuursrechter. Hiervan is het in 4 gevallen gekomen tot een behandeling bij de bestuursrechter, waarbij het beroep van de geldnemer door de rechter ongegrond is verklaard. In 5 gevallen heeft de stichting na herbeoordeling het bezwaar alsnog gehonoreerd, waardoor het niet tot behandeling bij de rechter is gekomen. Aan het einde van het boekjaar 2008 moest de rechter nog ten aanzien van 1 beroepszaak uitspraak doen.

### **Aankoop woningen**

Als onderdeel van het per 1 januari 2007 geïmplementeerde beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen, bewaakt de stichting op de veiling de opbrengst van woningen die zijn gefinancierd met Nationale Hypotheek Garantie. In gevallen waarin een niet reële opbrengst dreigt kan de stichting besluiten de woning aan te kopen.

De stichting heeft in 2008 in totaal 16 (2007: 15) woningen op de veiling aangekocht en heeft in 2008 in totaal 10 (2007: 6) woningen verkocht. Per 31 december 2008 heeft de stichting nog 15 (2007: 9) woningen in eigendom.

Met de verkoop van de 10 verkochte woningen heeft de stichting, rekening houdende met de bijkomende inkoop-, verbeterings-, verkoop- en beheerskosten, een negatief resultaat geboekt van € 103.958 (2007: positief resultaat € 6.294).

De stichting heeft in 2008 evenals in 2007 slechts een beperkt aantal woningen aangekocht. In het merendeel van de ter veiling aangeboden woningen waarbij een te lage opbrengst dreigde, is vanwege de grote kans op een negatief resultaat, afgezien van aankoop. In veel gevallen bleek sprake van ernstige twijfels over de eventuele verhuurde staat en de inpandige kwaliteit van de woning.



In de gevallen waarin de stichting toch besloot aan te kopen, was sprake van een negatief resultaat bij verkoop. Dit werd met name veroorzaakt doordat de verbeteringskosten hoger uitvielen dan vooraf was ingeschat en doordat overdrachtsbelasting is verschuldigd indien de verkooptijd een periode van 6 maanden overschrijdt.

Hierbij dient te worden bedacht dat de aankoop van woningen op de veiling voor de stichting geen doel op zich is. De stichting richt zich door haar betrokkenheid op de veiling primair op het bevorderen van een zo hoog mogelijke opbrengst teneinde het verlies voor de stichting zo veel mogelijk te beperken.

### **Intensief beheer**

Het intensief beheer is een belangrijk onderdeel van het per 1 januari 2007 geïmplementeerde beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen. Daarbij worden de betalingsachterstanden gevolgd en worden in overleg met de geldgever en de geldnemer de mogelijkheden van het voorkomen van een gedwongen verkoop gezien. Bij een onvermijdelijke gedwongen verkoop wordt de onderhandse verkoop gestimuleerd teneinde een additioneel verlies als gevolg van een executoriale verkoop te voorkomen.

De focus van het intensief beheer richtte zich oorspronkelijk op de gemeenten Rotterdam en Den Haag. Begin 2008 is besloten tot een landelijke aanpak.

De stichting heeft in 2008 in totaal 1.895 (2007: 2.014) meldingen van geldgevers ontvangen van betalingsachterstanden van 4 maanden en langer.

In dit verband heeft de stichting in 2008 in 1.656 (2007: 583) gevallen contact opgenomen met de geldgever en/of geldnemer teneinde het verlies te voorkomen danwel zo veel mogelijk te beperken.

Het resultaat hiervan is dat in 351 (2007: 174) gevallen de gedwongen verkoop is voorkomen als gevolg van een tussen de geldgever en de geldnemer overeengekomen betalingsregeling.

In 26 (2007: 6) gevallen werd door interventie van de stichting een executoriaal beslag opgeheven.

In 197 (2007: 55) gevallen heeft het contact met de stichting geleid tot een onderhandse verkoop zonder verlies in plaats van een executoriale verkoop met verlies.

In 239 (2007: 128) gevallen kon de geldnemer niet worden getraceerd en was executoriale verkoop onvermijdelijk. De overige 843 (2007: 220) dossiers zijn nog in behandeling.

Per saldo is het resultaat dat in 574 (2007: 235) van de 1.656 (2007: 583) dossiers met betalingsachterstanden, de gedwongen verkoop met verlies mede door tussenkomst van de stichting is voorkomen.

Hoewel het aantal verliesdeclaraties in 2008 ten opzichte van 2007 licht is gedaald, is het positieve effect van het intensief beheer op de ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties nog niet echt zichtbaar. Hierbij dient te worden bedacht dat de inrichting van het intensief beheer pas in 2007 is gestart en dat doorgaans tussen het moment van de eerste betalingsachterstand tot en met het moment van de ontvangst van een verliesdeclaratie sprake is van een tijdspanne van twee jaren. Dit betekent dat met het beoordelen van de resultaten rekening moet worden gehouden met een “pijplijneffect”.

### **Woonlastenfaciliteit**

Van de per 1 juli 2005 geïntroduceerde Woonlastenfaciliteit is in 2008 1 maal (2007: 2) gebruik gemaakt.

De Woonlastenfaciliteit richt zich op het overbruggen van tijdelijke betalingsproblemen teneinde gedwongen verkopen te voorkomen. In een door onderzoeksbureau Nyfer uitgevoerde evaluatie is geconstateerd dat de huidige regelgeving van de Woonlastenfaciliteit niet goed aansluit op de processen van de geldgevers. Mede tegen de achtergrond van de effecten van de kredietcrisis zullen de mogelijkheden tot optimalisering van de Woonlastenfaciliteit nader worden bezien.

### **Beleggingen**

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

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

De actuele waarde van de beleggingsportefeuille bedraagt per 31 december 2008 € 502.726.922 (2007: € 422.128.320).

In het boekjaar 2008 heeft de stichting een beleggingsresultaat gerealiseerd van in totaal € 19.695.947 (2007: € 17.725.110).

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

In onderstaand overzicht wordt weergegeven hoe het resultaat in 2008 is opgebouwd:

	Geamortiseerde kostprijs		Marktwaaarde	
Ontvangen rente	€ 21.380.359	4,47%	€ 21.380.359	4,47%
Gerealiseerd koersresultaat	€ 254.199 -	0,05% -	€ 1.225.593 -	0,25% -
<b>Gerealiseerd rendement</b>	<b>€ 21.126.160</b>	<b>4,42%</b>	<b>€ 20.154.766</b>	<b>4,22%</b>
Amortisatie	€ 680.213 -	0,14% -		
Afwaardering	€ 750.000 -	0,16% -		
Ongerealiseerd koersresultaat			€ 15.055.856	3,15%
<b>Rendement</b>	<b>€ 19.695.947</b>	<b>4,12%</b>	<b>€ 35.210.622</b>	<b>7,37%</b>
Gemiddeld belegd vermogen	€ 477.795.801		€ 477.795.801	

De beleggingen van de stichting worden vanaf 1 januari 2008 overeenkomstig de per die datum gewijzigde richtlijn RJ 290 gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Het op basis hiervan berekende rendement bedraagt in 2008 4,12% (2007: 4,04%).

Het volgens de money-weighted-return methode (op basis van marktwaaarde) berekende rendement bedraagt in 2008 7,37% (2007: 2,14%).

De Salomon Smith Barney EMU Government Bond Index (EGBI) die als een benchmark zou kunnen worden gezien voor beleggingsportefeuilles zoals die van de stichting, laat in 2008 een rendement van 9,35% (2007: 1,79%) zien.

In deze index is uitsluitend sprake van staatsobligaties en bovendien maken staatsobligaties met een looptijd langer dan 15 jaar deel uit van deze index, terwijl het beleggingsstatuut van de stichting dit niet toestaat. Dit verklaart het verschil met het beleggingsrendement van de stichting, omdat in de loop van 2008 onder invloed van de ontwikkelingen in de financiële markten, beleggers in toenemende mate zijn gevlucht van obligaties van financiële instellingen naar staatsobligaties die onder invloed hiervan een hoger rendement hebben gehad.

De couponrente van de obligatieleningen van de stichting varieert van 2,75% tot 7,50%. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de coupons bedraagt 4,34% (2007: 4,51%).

### Letters of comfort

In 2008 heeft de stichting 8 (2007: 12) letters of comfort verstrekt in verband met de securitisatie van 31.336 (2007: 55.031) leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor een bedrag van in totaal € 3.953 miljoen (2007: € 8.706 miljoen) aan leningen.

De stichting heeft sinds de introductie van de Nationale Hypotheek Garantie in totaal 55 letters of comfort afgegeven voor in totaal 287.099 leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor een bedrag aan leningen van in totaal € 37.617 miljoen.

Met de letter of comfort verklaart de stichting dat de te securitiseren leningen daadwerkelijk zijn geregistreerd als leningen met Nationale Hypotheek Garantie. In verband met de hiertoe benodigde matching van bestanden brengt de stichting voor het afgeven van een letter of comfort een kostendekkende vergoeding in rekening. Over 2008 is in dit verband een bedrag ontvangen van € 22.500 (2007: € 34.500).

### Garantievermogen stichting

Het totale garantievermogen van de stichting is in 2008 toegenomen met € 65.725.781 van € 463.633.595 naar € 529.359.376. Hiervan vloeit € 9.135.660 voort uit het per 1 januari 2008 waarden van de beleggingen op basis van de geamortiseerde kostprijs.

Het totale garantievermogen per 31 december 2008 is hoger dan geprognosticeerd in de Liquiditeitsprognose 2008-2013 (€ 511.421.236).

Naast het effect van de wijziging in de waardering van de beleggingen, wordt dit veroorzaakt door het feit dat in 2008 een lager bedrag aan verliezen is uitbetaald dan verondersteld in de liquiditeitsprognose.

### Garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie

Het totale garantievermogen ten aanzien van de Nationale Hypotheek Garantie (aankoop en woningverbetering) is in 2008 toegenomen met € 62.737.061 van € 407.731.383 naar € 470.468.444. Hiervan vloeit € 8.034.136 voort uit het per 1 januari 2008 waarden van de beleggingen op basis van de geamortiseerde kostprijs.

Het gegarandeerd vermogen ten aanzien van leningen met Nationale Hypotheek Garantie is in 2008 toegenomen met € 2.574 miljoen van € 95.681 miljoen naar € 98.255 miljoen.

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

(x 1 miljoen euro's)	Gegarandeerd vermogen NHG	Garantievermogen NHG	Garantievermogen t.o.v. gegarandeerd vermogen
2004	63.205	283	0,45%
2005	77.850	334	0,43%
2006	90.878	371	0,41%
2007	95.681	408	0,43%
2008	98.255	470	0,48%

Indien de kapitaalratio wordt gecorrigeerd voor de per 1 januari 2008 doorgevoerde stelselwijziging ten aanzien van de waardering van beleggingen, komt deze voor 2008 uit op 0,47% in plaats van 0,48%.

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

### **Garantievermogen afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming**

Het totale garantievermogen ten aanzien van de afkoop van de financiële risico's in verband met nog lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming, is in 2008 toegenomen met € 2.777.770 van € 45.960.095 naar € 48.737.865. Hiervan vloeit € 905.620 voort uit het per 1 januari 2008 waarden van de beleggingen op basis van de geamortiseerde kostprijs.

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

In het boekjaar 2008 zijn door de stichting geen verliesdeclaraties ontvangen in verband met de gedwongen verkoop van woningen die zijn gefinancierd met een gemeentegarantie met rijksdeelneming.

Het aantal en het bedrag van de thans nog lopende leningen met gemeentegarantie met rijksdeelneming waarvan de stichting het financiële risico van het Rijk en de gemeenten heeft overgenomen, zijn niet bekend. Als gevolg hiervan kan het gegarandeerd vermogen niet worden vastgesteld.

## Garantievermogen aankoop woningen

Het garantievermogen in- en verkoop woningen is in 2008 toegenomen met € 210.950 van € 9.942.117 naar € 10.153.067. Hiervan vloeit € 195.904 voort uit het per 1 januari 2008 waarden van de beleggingen op basis van de geamortiseerde kostprijs.

## 2.3 Risicobeheer

### Inleiding

Het risicobeheer heeft de voortdurende aandacht van de algemeen directeur.

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

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

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

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

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

Eind 2008 is besloten in samenwerking met KPMG Forensic een intern fraudepreventieplan te ontwikkelen dat in de loop van 2009 zal worden afgerond en geïmplementeerd.

## **In Control Statement**

In het kader van het COSO ERM model is sprake van de volgende risicobeheersmaatregelen:

De stichting heeft in 2008 met het oog op het realiseren van een “in control statement” een SAS 70 Type II verklaring gerealiseerd.

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

De in 2008 gerealiseerde SAS 70 Type II verklaring maakt zichtbaar dat daadwerkelijk volgens de beschreven processen wordt gewerkt. Deze verklaring is afgegeven op basis van de referentieperiode van 1 april 2008 tot en met 30 september 2008. Direct aansluitend is een nieuwe referentieperiode gestart welke loopt tot en met 30 september 2009.

Bij de totstandkoming van de SAS 70 Type I verklaring en de SAS 70 Type II verklaring is de stichting geadviseerd door een hierin gespecialiseerd extern bureau (Wanders Accountancy). De SAS 70 Type I verklaring en de SAS 70 Type II verklaring zijn tot stand gekomen aan de hand van een assurance rapport van de externe auditor van de stichting (KPMG IT Advisory).

## **In Control Statement**

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

*De algemeen directeur heeft vastgesteld dat gedurende het verslagjaar 2008 de risicobeheersings- en controlesystemen adequaat zijn ingericht en effectief hebben gewerkt. Dit is mede gebaseerd op onderzoeken door de externe accountant, de externe IT auditor en de afdeling Finance & Control. De transparante uitvoering van en de communicatie over het merendeel van de processen is gerealiseerd door de implementatie van SAS 70 Type II. Het stelsel van risicobeheersings- en controlemaatregelen wordt besproken met de externe accountant, de Raad van Commissarissen en de Auditcommissie.*

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

*Zoetermeer, 23 april 2009*

*K.J.R. Schiffer, algemeen directeur*

### **Informatiebeleid**

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

Binnen de informatievoorziening van de stichting is RADAR (Registratie, Afmelding, Declaratie, Achterstand, Regres) de maatwerkapplicatie waarop de garantiadministratie van de stichting plaatsvindt. Dit systeem is zodanig opgezet dat een volledig elektronische gegevensuitwisseling met de geldgevers kan plaatsvinden. Hiervan is in 2008 door de geldgevers bij 72% van de meldingen van hypotheekgaranties gebruik gemaakt. Het streven is dat alle geldgevers binnen een periode van twee jaar zijn aangesloten op RADAR. Met deze aansluiting kunnen geldgevers garantiemeldingen en afgeloste leningen elektronisch aanleveren.

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

Om garanties te kunnen toetsen is een webapplicatie (online NHG-toets) en een webservice ontwikkeld. Met deze applicaties kan een inkomenstoets of een volledigheidstoets worden uitgevoerd. Een groot deel van de geldgevers maakt hier gebruik van. Voor een beperkt aantal geldgevers, dat kenbaar had gemaakt hier nog niet gereed voor te zijn, heeft de stichting alsnog op kosten van de desbetreffende geldgevers een op Windows gebaseerd offline NHG-toetsprogramma beschikbaar gesteld.

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

In 2007 zijn de maatwerkapplicaties RIS (Regres Informatie Systeem) en IBIS (Intensief Beheer Informatie Systeem) gerealiseerd ter ondersteuning van de werkprocessen bij de nieuwe afdelingen Incasso en Intensief Beheer. Deze applicaties worden op termijn geïntegreerd in RADAR.

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



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

In 2008 is een Informatiebeleidsplan 2008-2011 vastgesteld, dat is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Het beleid richt zich met name op de integratie van de afzonderlijke applicaties, de optimalisering van de kwaliteit van het gegevensbeheer waaronder het door middel van datawarehousing verbeteren van de ontsluitingsmogelijkheden van de beschikbare data ten behoeve van managementrapportages en ad hoc benodigde beleidsinformatie.

Met het oog hierop is een meerjarenovereenkomst gesloten met Everest. Inzake de datawarehousing is een overeenkomst gesloten met Inergy.

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

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

### **Borgtochtprovisie**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De borgtochtprovisie is de som van:

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

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

De opslag in verband met de exploitatiekosten wordt berekend op basis van enerzijds de door de stichting vastgestelde begroting voor het desbetreffende jaar en anderzijds de verwachtingen omtrent het aantal borgstellingen alsmede de gemiddelde lening in dat jaar. Uitgangspunt is daarmee dat de exploitatiekosten van de stichting kostendekkend worden bestreden vanuit de borgtochtprovisie. De risico-opslag ter voorkoming van de verwatering van het garantievermogen in de tijd is de uitkomst van een jaarlijks door Ortec uit te voeren analyse van het weerstandsvermogen van het totale fondsvermogen in relatie tot enerzijds de ontwikkeling van het aantal borgstellingen en anderzijds de ontwikkeling van de aanspraken op de borgstelling.

Op basis van deze methodiek is de borgtochtprovisie per 1 januari 2009 van 0,45% als volgt opgebouwd:

- risicodekkende premie :0,325%;
- opslag exploitatiekosten :0,046%;
- risico-opslag :0,079%.

Met het Ministerie van VROM en de VNG bestaat overeenstemming over het scenario-analysemodel van Ortec en de methodiek ter berekening van de borgtochtprovisie. De actuele discussie tussen het Ministerie van VROM en de VNG over de hoogte van de borgtochtprovisie concentreert zich tegen de achtergrond van de risicobereidheid van het Rijk en van de gemeenten, op de hoogte van de risicodekkende premie in relatie tot de daarbij door Ortec berekende kansen op aanspraken op de achtervangfunctie van het Rijk en de gemeenten.

### **Beleggingsbeleid**

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

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

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

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

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

In 2008 zijn in het kader van de kredietcrisis de ontwikkelingen op de financiële markten en met name de kredietwaardigheid van de instellingen waarvan de stichting obligaties in eigendom heeft, voortdurend gevolgd.

Mede tegen deze achtergrond zijn de beleggingsafspraken met de betrokken banken aangescherpt. Daarbij is het maximum per debiteur te beleggen bedrag verlaagd van 25% naar 15% voor Aaa/AAA niet-Staat debiteuren en van 15% naar 5% voor Aa/AA debiteuren. Voorts is er voor gekozen dat vooralsnog bij voortdurende onrust op de financiële markten een downgrading onder Aa/AA niet automatisch leidt tot verkoop, maar per geval wordt afgewogen.

### **Beperking oneigenlijke verliezen**

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

In 2008 heeft de stichting haar in 2007 geïntroduceerde beleid in het kader van het “Deltaplan beperking (oneigenlijke) NHG-verliezen” gecontinueerd en op onderdelen geïntensiveerd. Daarbij heeft de stichting zich in 2008 met name gericht op:

- het intensiveren van het accountmanagement en het opleidingsbeleid van de stichting gericht op het optimaliseren van het acceptatie- en intensief beheerbeleid van geldgevers conform de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie;
- het bij betalingsproblemen bevorderen van betalingsregelingen of onderhandse verkoop ter voorkoming van executoriale verkopen;
- het meebieden en eventueel aankopen van woningen op de veiling ter beperking van de verliezen;
- het intensiveren van de controle van verliesdeclaraties van geldgevers op de toepassing van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie;
- het intensiveren van het incassobeleid in het kader van het regresrecht.

In 2008 zijn de eerste resultaten van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen duidelijk zichtbaar geworden in de vorm van een voor het eerst in jaren lager aantal verliesdeclaraties, een lager door de stichting aan de geldgevers uitbetaald verliesbedrag en een lager gemiddeld verlies per gehonoreerde verliesdeclaratie. Daarnaast zijn de regresinkomsten van de stichting verder toegenomen (zie paragraaf 2.2 Resultaten).

De stichting heeft bij de desbetreffende brancheverenigingen van taxateurs in totaal ten aanzien van 68 taxateurs in verband met 159 taxatierapporten een formele klacht ingediend in het kader van het tuchtrecht. Ondanks het feit dat de klachten al in 2007 zijn ingediend, zijn bij de afloop van het boekjaar 2008 nog niet alle klachten behandeld. Slechts in een beperkt aantal gevallen is de klacht gegrond verklaard, maar dat heeft niet of nauwelijks geleid tot sancties. Naar aanleiding hiervan heeft de stichting in een afzonderlijk persbericht het standpunt ingenomen dat het tuchtrecht van de brancheverenigingen een “wassen neus” is.

In het verlengde hiervan heeft de stichting zich in 2008 gericht op de verbetering van de taxatiepraktijk. Het overleg hierover met de brancheverenigingen van taxateurs (NVM, LMV, VBO, RVT), heeft geleid tot het initiatief van de brancheverenigingen te komen tot het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waarmee de brancheverenigingen door middel van een landelijke centrale aanbesteding de kwaliteit van taxatierapporten beogen te verhogen. Ter verdere optimalisering van dit initiatief, heeft de stichting bij de branche-

verenigingen gepleit, als alternatief voor het huidige tuchtrecht, te komen tot een garantiefonds dat bij aantoonbaar foutieve taxatierapporten laagdrempelig kan worden aangesproken voor het geleden verlies.

De stichting heeft in 2008 publiekelijk aandacht gevraagd voor de noodzaak van het moderniseren van de veilingpraktijk. Daarbij heeft de stichting gepleit voor een landelijke regie op de organisatie van regionale veilingen met een transparante kostenstructuur, alsmede de inzet van moderne middelen zoals internet. Doel daarbij is te komen tot een ook voor de consument toegankelijke veilingpraktijk waarbij sprake is van een realistische prijsvorming.

In dit kader heeft de stichting in haar NHG-reeks een in samenwerking met de Erasmus Universiteit uitgevoerd onderzoek gepubliceerd waaruit blijkt dat de opbrengst bij executoriale verkoop op de veiling gemiddeld 37% lager is dan de opbrengst bij een onderhandse verkoop.

Een en ander heeft eind 2008 geleid tot een aantal initiatieven in de markt welke onderwerp van gesprek zijn tussen de geldgevers, vertegenwoordigers van het notariaat en de stichting.

Een van deze initiatieven, de opzet en organisatie van regionale veilingen, zal in de loop van 2009 door middel van een pilot verder worden geconcretiseerd.

De stichting heeft ook in 2008 geparticipeerd in de met de gemeente Rotterdam en de gemeente Den Haag gerealiseerde samenwerkingsverbanden. Het betreft de samenwerking tussen alle bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen in die gemeente, gericht op de aanpak van illegale bewoning en hypotheekfraude. Hierbij zijn naast de gemeentelijke diensten, de Nederlandse Vereniging van Banken, de makelaardij en het notariaat, ook de politie en het Openbaar Ministerie betrokken.

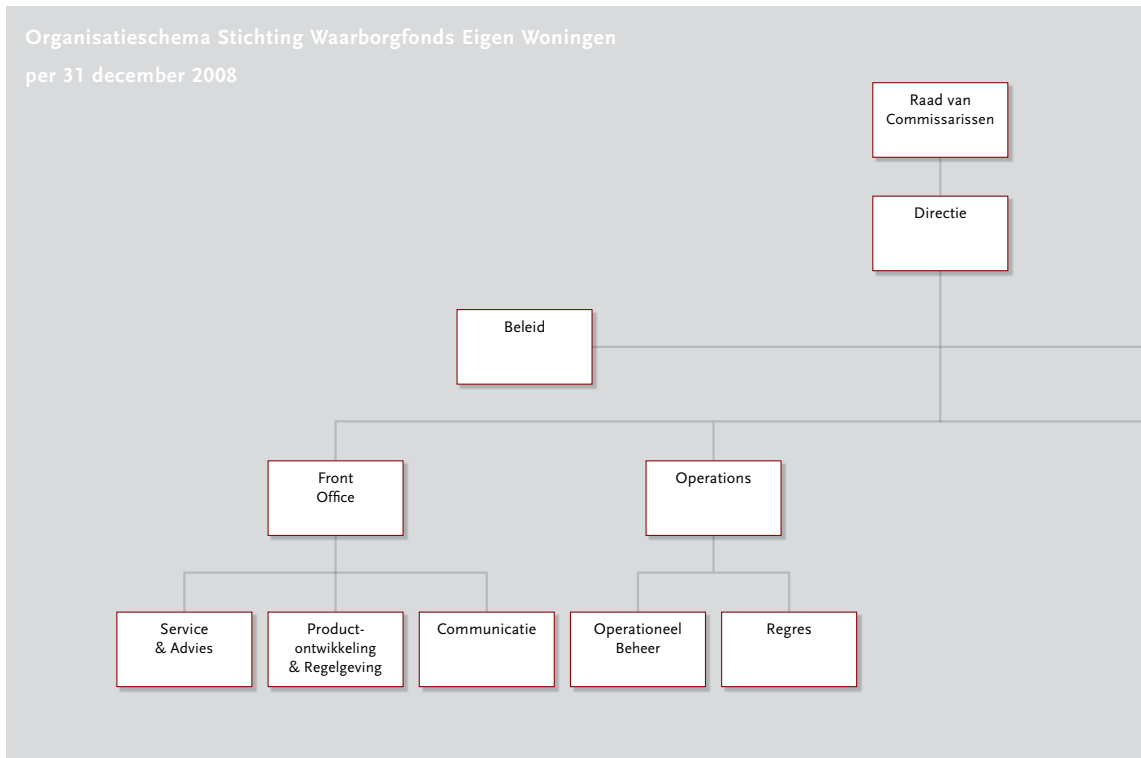
## **2.4 Organisatie**

### **Management**

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

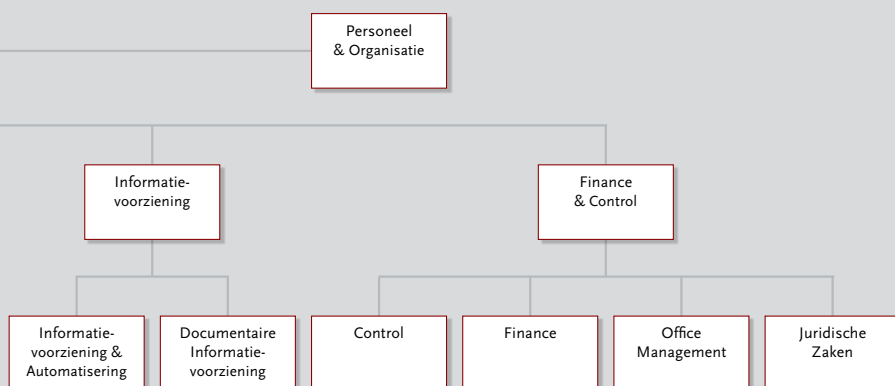
De totstandkoming van een “in control statement” en het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen hebben in 2008 geleid tot een verdere groei van de personele organisatie en weer nieuwe eisen gesteld aan de inrichting van de organisatie, de processen en de informatievoorziening.

De organisatie van de stichting bevindt zich hierdoor in een doorlopend veranderingsproces, als gevolg waarvan ook het organigram van de stichting jaarlijks aan verandering onderhevig is. Hierna is het organigram per 31 december 2008 weergegeven.



In de eerste helft van 2008 is een managementteam ingericht bestaande uit de algemeen directeur, de manager Finance & Control, de manager Operations, de manager Front Office en de manager Informatievoorziening.

In 2008 zijn de nieuwe processen die voortvloeien uit het in 2007 geïmplementeerde beleid gericht op de beperking van oneigenlijke verliezen geïntegreerd in de bestaande processen en ondergebracht in de afdeling Operationeel Beheer en de afdeling Regres.



De afdeling Regres richt zich op het intensief beheer vanaf het moment van melding van betalingsachterstanden alsmede de incasso van regresvorderingen. De afdeling Operationeel Beheer richt zich op de verwerking van de NHG-meldingen, het proces rond de executoriale verkoop en de behandeling van verliesdeclaraties. In dit verband heeft in 2008 een herinrichting van het management van het bedrijfsonderdeel Operations plaatsgevonden. Thans is sprake van een manager Operations en twee teamleiders. Daarnaast is binnen het bedrijfsonderdeel Operations sprake van twee stafmedewerkers (functioneel beheer en account-management).



## **Personele organisatie**

Op 31 december 2008 bestond de personele organisatie uit 49 personen (2007: 43). Daarbij was in 'full time equivalenten' sprake van 45,8 fte's (2007: 39,8).

In 2008 zijn 15 (2007: 12) nieuwe medewerkers in dienst getreden. Van 9 (2007: 3) medewerkers is in 2008 afscheid genomen.

In 2008 bedraagt het ziekteverzuim 4,2% (2007: 3,2%). Deze stijging is het gevolg van een langdurig ziektegeval. Hiervoor gecorrigeerd resteert een ziekteverzuim van 2,3%.

Bij voor het overige onveranderde omstandigheden zal de omvang van de personele organisatie in 2009 doorgroeien naar 52 medewerkers.

In 2008 hebben de veranderingen binnen de organisatie alsmede de inspanningen in het kader van enerzijds de totstandkoming van een "in control statement" en anderzijds de intensivering van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen een zware wissel getrokken op de flexibiliteit en de inzet van de medewerkers. Daarbij zijn de kernthema's in het veranderingsproces: samenwerken, communicatie en resultaatgericht werken.

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

De Personeels Vertegenwoordiging (PVT) heeft in 2008 een constructieve bijdrage geleverd aan de besluitvorming ten aanzien van de ontwikkeling van het personeelsbeleid en de inrichting van de organisatie. Voorts zijn op initiatief van de PVT eind 2008 afspraken gemaakt over een optimalisering van de collectieve pensioenvoorziening. Op basis hiervan zal de stichting een meer marktconforme geïndexeerde middelloonregeling aanbieden, met dien verstande dat daarbij is overeengekomen dat de medewerkers hierin een eigen bijdrage gaan betalen. De zittingstermijn van de PVT loopt per 2 maart 2009 af. Vanwege de omvang van de personele organisatie zal overeenkomstig de wetgeving in deze, per die datum een ondernemingsraad worden ingesteld.

## **Exploitatiekosten**

In 2008 bedroegen de kosten van de organisatie € 6.051.794 (2007: € 5.547.760). Het verschil met 2007 is grotendeels het gevolg van de uitbreiding van de

personele organisatie in verband met het beleid gericht op de beperking van oneigenlijke verliezen.

Daarnaast is sprake van hogere kosten vanwege investeringen in de inrichting van de bedrijfsprocessen en de informatievoorziening. Enerzijds in verband met de realisatie van het “in control statement” en anderzijds in verband met het Informatiebeleidsplan 2008-2011.

## **2.5 Samenwerking**

### **Rijk en gemeenten**

De Minister voor WWI en de VNG zijn op basis van de statuten en de hieraan gerelateerde achtervangfunctie van het Rijk en de gemeenten de belangrijkste stakeholders van de stichting.

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

De heer J. Kamminga en de heer R.L.O. Linschoten hebben de algemeen directeur vergezeld in het bestuurlijk overleg met de Minister voor WWI en de VNG op 7 februari 2008. Tijdens dit overleg hebben de Minister voor WWI, de VNG en de stichting afgesproken de Commissie “Van Rijn” in te stellen en is overeenstemming bereikt over de taakopdracht voor deze commissie.

Op 20 november 2008 heeft de heer drs. M.J. van Rijn, voorzitter van de Raad van Bestuur van PGGM, het rapport van de Commissie “Van Rijn” aangeboden aan de Minister voor WWI. De stichting en de VNG waren hierbij aanwezig.

### **Geldgevers**

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

Zoals gebruikelijk zijn ook in 2008 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorgelegd aan het Contactorgaan Hypothecair Financiers.

Op 12 februari 2008 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Banken. Tegen de achtergrond van de Commissie “Van Rijn” is gesproken over de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie voor het functioneren van de koopwoning- en hypotheekmarkt.

Op 28 mei 2008 heeft de stichting een bijeenkomst georganiseerd met alle bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie betrokken geldgevers. Daarbij is de brief van de stichting aan de geldgevers van 3 maart 2008 inzake de intensivering van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen mondeling toegelicht.

Op 18 december 2008 is het eerste exemplaar van het rapport inzake de SAS 70 Type II verklaring aangeboden aan de heer mr. W.A.J. Mijs, directeur van de Nederlandse Vereniging van Banken.

In het verlengde hiervan is in 2008 het op de geldgevers gerichte accountmanagement geïntensiveerd. Doel hiervan is het bevorderen van de samenwerking met de geldgevers gericht op de optimalisering van de processen, zowel ten aanzien van acceptatie van leningen met Nationale Hypotheek Garantie als van het intensief beheer bij betalingsachterstanden. In dit verband worden binnen de stichting multidisciplinaire teams geformeerd die structureel met name met de grotere geldgevers op dit punt samenwerken.

### **Vereniging Eigen Huis**

De stichting hecht grote waarde aan het draagvlak voor de Nationale Hypotheek Garantie bij de Vereniging Eigen Huis. Zoals gebruikelijk zijn ook in 2008 de besluiten van de stichting over de regelgeving vooraf voor commentaar voorgelegd aan de Vereniging Eigen Huis. Daarnaast vindt periodiek overleg plaats over gemeenschappelijke aandachtspunten betreffende het eigenwoningbezit. In 2008 heeft de Vereniging Eigen Huis in haar maandblad en op haar website regelmatig aandacht besteed aan de Nationale Hypotheek Garantie.

### **Overige externe contacten**

De stichting participeert op directieniveau in een periodiek overleg tussen verschillende waarborgfondsen, waarbij informatie en expertise worden uitgewisseld over gemeenschappelijke onderwerpen. Bij dit overleg zijn betrokken de

stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het Nationaal Restauratie Fonds, het Waarborgfonds voor de Zorgsector, de Stichting Waarborgfonds Sport, het Waarborgfonds Kinderopvang, de Stichting Waarborgfonds Bve en de Stichting Waarborgfonds HBO.

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

In 2008 is in dit verband onder meer gesproken met de brancheverenigingen van makelaars/taxateurs (NVM, VBO, LMV, RVT), de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting en de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Daarnaast worden op directieniveau periodiek gesprekken gevoerd met de grotere geldgevers en organisaties van tussenpersonen.

In 2008 heeft de stichting gesproken met een aantal leden van de Tweede Kamer over de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie.

### **NHG-kenniscentrum**

De stichting acht het van groot belang dat kennisoverdracht plaatsvindt tussen de bij de koopwoning- en hypotheekmarkt betrokken partijen. De stichting kan hiertoe vanuit haar bijzondere positie tussen markt en overheid een belangrijke initiërende rol spelen ten aanzien van thema's die passen binnen de missie van de stichting. Daarbij kan de stichting ten behoeve van onderzoek gebruik maken van haar gegevensbestand ten aanzien van de inmiddels in totaal ruim 1 miljoen verstrekte hypotheekgaranties en de in totaal ruim 4.000 verliesdeclaraties. Daarnaast beschikt de stichting inmiddels over een omvangrijk nationaal en internationaal netwerk van contacten met organisaties in de koopwoning- en hypotheekmarkt. Voorts heeft de stichting op basis van haar specifieke deskundigheid ten aanzien van de borgstelling van financiële risico's ook ervaring opgebouwd bij de advisering aan andere landen bij de opzet en de inrichting van garantiefondsen. Maar niet in de laatste plaats is het ook voor de stichting zelf van belang dat zij de ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt nauwlettend volgt.

Hierna wordt op hoofdlijnen aangegeven welke activiteiten in dit kader in 2008 hebben plaatsgevonden.

In 2008 is op een aantal onderwerpen nauw samengewerkt met de Rotterdam School of Management (RSM) van de Erasmus Universiteit in Rotterdam. Dit heeft gestalte gekregen in de totstandkoming van een tweetal onder de verantwoordelijkheid van prof. dr. D. Brounen uitgevoerde onderzoeken waarbij gebruik is gemaakt van de data van de stichting. Deze onderzoeken over de

achtergronden van betalingsachterstanden en het functioneren van de veilingpraktijk zijn gepubliceerd in de NHG-reeks (deel 6). In 2008 zijn de voorbereidingen getroffen voor een structurele samenwerking met de RSM, waarbij de stichting zal optreden als sponsor en haar data beschikbaar zal stellen voor een aantal nader te bepalen onderzoeken.

In 2008 heeft de stichting de NHG-scriptieprijs ingesteld, waaraan een geldbedrag van € 2.500 is verbonden. Deze scriptieprijs is een aanmoediging voor studenten te komen tot hoogwaardige afstudeerscripties op het terrein van de koopwoning- en hypotheekmarkt. Dit heeft in 2008 geleid tot de NHG-scriptieprijs voor de twee auteurs van de in de NHG-reeks gepubliceerde onderzoeken.

Op 20 november 2008 heeft de stichting evenals in vorige jaren een “dinerpensant” georganiseerd met als doel in een informele sfeer te spreken over de actuele ontwikkelingen op de woning- en hypotheekmarkt. Hieraan hebben deelgenomen op bestuurlijk niveau vertegenwoordigers van een aantal marktpartijen, woningcorporaties, het Rijk en de gemeenten, alsmede een aantal wetenschappers. Gesproken is aan de hand van lezingen van de heer M. de Hond, prof. dr. D. Brounen en de algemeen directeur. De Raad van Commissarissen trad op als gastheer van het dinerpensant. De heer J. Tromp trad op als gespreksleider.

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

In 2008 hebben onder meer contacten plaatsgevonden met Rusland, Sint Maarten, Zuid-Afrika, Suriname en India. Daarnaast is contact onderhouden met de Wereldbank, Wharton School, The International Union for Housing Finance en de European Mortgage Federation.

Voorts heeft in 2008 een gesprek plaatsgevonden met de heer ir. C.L. Visser, lid van het Europees Parlement, over de betekenis van de Nationale Hypotheek Garantie.

Vanaf 2005 organiseert de stichting in samenwerking met Atlantic & Pacific Exchange Program jaarlijks een studiereis. Na de eerdere studiereizen naar de Verenigde Staten (Washington en New York), Denemarken (Kopenhagen) en Zweden (Stockholm) en het Verenigd Koninkrijk (Londen) is in 2008 een studiereis georganiseerd naar Rusland (Moskou).

Aan deze studiereis is naast vertegenwoordigers van geldgevers, intermediair en makelaardij, deelgenomen door vertegenwoordigers van het Ministerie van VROM, Vereniging Eigen Huis, Kadaster en stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De heer R.L.O. Linschoten, lid van de Raad van Commissarissen van de stichting, heeft aan de studiereis deelgenomen als delegatieleider.

In 2008 is gekozen voor een bezoek aan Rusland vanwege de jonge maar sterk in ontwikkeling zijnde woning- en hypotheekmarkt. Daarbij is gekozen voor een programma waarbij de bezochte instellingen in de gelegenheid werden gesteld aan de hand van lezingen van de deelnemers kennis te nemen van de werking van de Nederlandse situatie. Hoogtepunten waren een gesprek met een prominente vertegenwoordiger van de Staats Doema (Medvedev) over de Nationale Hypotheek Garantie en een plenaire bijeenkomst met de bezochte organisaties. Een interview met de algemeen directeur over de Nationale Hypotheek Garantie is geplaatst in een Russisch vakblad over de woningmarkt.

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

## 2.6 Communicatie

### **Inleiding**

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

Enerzijds richt het beleid zich op het onderhouden van de naamsbekendheid van de Nationale Hypotheek Garantie binnen de doelgroep en anderzijds op de dienstverlening ten behoeve van de bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie betrokken partijen (geldgevers; intermediair).

De stichting beoogt hiermee het draagvlak voor de Nationale Hypotheek Garantie bij zowel de vraagkant als de aanbodkant te optimaliseren.

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

## **Naamsbekendheid**

In de afgelopen jaren heeft de stichting door middel van multimediale campagnes (radio, TV, internet) de naamsbekendheid van de Nationale Hypotheek Garantie verdubbeld. Vanaf 2007 is ervoor gekozen de naamsbekendheid te handhaven op basis van het creatief gebruik maken van de mogelijkheden van “free publicity”. Mede in dit kader voert de stichting een actief persbeleid, met dien verstande dat de stichting de afgelopen jaren in toenemende mate door de media wordt benaderd over actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt.

Jaarlijks laat de stichting binnen haar doelgroep een onderzoek verrichten naar de naamsbekendheid van de Nationale Hypotheek Garantie. In 2008 is de spontane naamsbekendheid gegroeid naar 30% (2007: 27%) en de geholpen naamsbekendheid naar 77% (2007: 75%).

## **Persbeleid**

De stichting heeft in 2008 in totaal 8 persberichten gepubliceerd.

Eens per kwartaal is sprake van een persbericht over de ontwikkeling van de belangrijkste kengetallen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Daarnaast heeft de stichting in 2008 persberichten uitgegeven met een meer opiniërend karakter zoals over het functioneren van de taxatiepraktijk en de veilingpraktijk.

Aan de persberichten van de stichting is in 2008 veel aandacht besteed in zowel de landelijke als de regionale media. Daarbij hebben de media in 2008 vooral aandacht besteed aan de uitspraken van de algemeen directeur over het functioneren van de taxatiepraktijk en de veilingpraktijk.

Vanuit de afdeling Communicatie worden contacten onderhouden met de redacties van consumenten- en vakbladen in de koopwoning- en hypotheekmarkt. Dit heeft in 2008 geleid tot een aantal publicaties over de Nationale Hypotheek Garantie en interviews met de algemeen directeur.

Daarnaast heeft de stichting onder invloed van de kredietcrisis in 2008 uitzonderlijk veel aandacht gekregen in de media, met name vanwege het feit dat door de marktpartijen en vanuit de Tweede Kamer intensief is aangedrongen op een verhoging van de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie.

Jaarlijks wordt de commerciële waarde van de persuitingen over de Nationale Hypotheek Garantie in de geschreven media gemeten. In 2008 bedraagt de commerciële waarde hiervan € 3,4 miljoen (2007: € 1,7 miljoen). Dit heeft in 2008 een belangrijke bijdrage geleverd aan het via “free publicity” verhogen van de naamsbekendheid van de Nationale Hypotheek Garantie.

### **Internet**

De website [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl) is een belangrijk onderdeel van het communicatiebeleid van de stichting.

Deze richt zich primair op de bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie betrokken marktpartijen (geldgever, intermediair, consument).

Daarnaast wordt de website ten behoeve van de stakeholders aangewend als communicatiemiddel inzake aangelegenheden van corporate governance.

In 2008 is de informatie op de website uitgebreid en verder gedifferentieerd.

De website is in 2008 gemiddeld 78.000 (2007: 72.000) keer per maand bezocht.

Per 1 januari 2008 is het contract met Funda ([www.funda.nl](http://www.funda.nl)) verlengd tot 31 december 2009.

Nieuwe afspraken zijn gemaakt over de plaatsen waar de aandacht wordt gevestigd op de Nationale Hypotheek Garantie en over de inhoud hiervan. Bij elke woning die valt binnen de kostengrens wordt expliciet vermeld dat financiering met Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is en wordt de bezoeker middels een hyperlink verwezen naar een pagina op de website.

In samenwerking met Funda zijn de resultaten continue gemonitord en de uitingen aangepast teneinde de aandacht voor de Nationale Hypotheek Garantie te optimaliseren.

Via [www.funda.nl](http://www.funda.nl) zijn in 2008 gemiddeld 6.200 bezoekers per maand op de website van de Nationale Hypotheek Garantie terecht gekomen.

### **Accountmanagement**

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

Dit vindt plaats door middel van het beschikbaar stellen van het Voorwaarden en Normenboek, de toetsingsprogrammatuur, consumentenfolders en een nieuwsbrief (NHG.nl).



De nieuwsbrief, waarin wordt ingegaan op actuele vragen over de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie, verschijnt 8 keer per jaar in een oplage van ca. 6.000 exemplaren. In 2008 is de nieuwsbrief ook digitaal verspreid via e-mail aan ca. 5.000 abonnees. Overwogen wordt de distributie in het vervolg uitsluitend per e-mail en in een hogere frequentie te laten plaatsvinden.

De afdeling Service & Advies is belast met het beantwoorden van vragen vanuit de hypotheekmarkt over de inhoud en de interpretatie van de regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie. In 2008 zijn ca. 54.000 (2007: 58.000) vragen telefonisch en ca. 3.500 (2007: 2.600) vragen schriftelijk beantwoord.

Voorts verzorgt de afdeling Service & Advies trainingen voor medewerkers van geldgevers en het intermediair. In samenwerking met opleidingsinstituut Welten zijn in 2008 in totaal 113 (2007: 65) trainingen verzorgd, waarvan ongeveer de helft door de medewerkers van de stichting.

Deze toename vloeit voort uit de bij de geldgevers toegenomen aandacht voor de kwaliteit van het acceptatieproces in het kader van het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen.

In 2008 is een afzonderlijke training ontwikkeld inzake het intensief beheer van leningen met Nationale Hypotheek Garantie. Deze zal in 2009 structureel worden aangeboden.

In 2008 heeft de stichting een professionele beursstand laten ontwikkelen, die wordt ingezet bij de landelijke vakbeurzen en congressen in de koopwoning- en hypotheekmarkt. De beursstand wordt bezet door medewerkers van de afdeling Service & Advies en de afdeling Communicatie.

Voorts hebben in 2008 in het kader van het accountmanagement afzonderlijke gesprekken plaatsgevonden met de geldgevers over de bevindingen van de stichting op basis van de actuele productiecijfers ten aanzien van het aantal verstrekte garanties en de resultaten van de behandeling van verliesdeclaraties.

### **NHG-speelhuizen voor de krachtwijken**

In 2008 heeft de stichting in samenwerking met de desbetreffende gemeenten een NHG-speelhuis geplaatst in de krachtwijken Heechterp-Schieringen te Leeuwarden, de Schilderswijk te Den Haag en Overvecht te Utrecht.

Het NHG-speelhuis is in Leeuwarden geopend door de wethouder Wonen, de heer drs. W.R. Sluiter en in Den Haag door de wethouder Wonen, de heer

drs. J.M. Norder. In Utrecht is het NHG-speelhuis geopend door de toenmalige Minister voor WWI, mevr. drs. E. Vogelaar en de Staatssecretaris van Justitie, mevr. mr. N. Albayrak.

Met het plaatsen van NHG-speelhuizen levert de stichting tegen de achtergrond van haar missie een bijdrage aan de leefbaarheid in de door de toenmalige Minister voor WWI aangewezen krachtwijken. De stichting is voornemens twee keer per jaar een speelhuis aan 1 van de 40 krachtwijken te schenken. Daarbij wordt ernaar gestreefd dit aantal met behulp van sponsors te verdubbelen. Uitgangspunt is dat daarmee in een periode van 10 jaar, de looptijd van de aanpak van de krachtwijken, in alle 40 krachtwijken een NHG-speelhuis is gerealiseerd.

De stichting heeft zich in 2008 aangesloten bij de Landelijke Alliantie Krachtwijken. Dit is een initiatief van het Ministerie van VROM, waarin ongeveer 60 maatschappelijke instellingen en organisaties zich hebben verenigd met de bereidheid de komende jaren actief betrokken te zijn bij het realiseren van verbeteringen ten behoeve van de leefbaarheid in de 40 krachtwijken.

## 2.7 Vooruitblik 2009

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

De problemen op de koopwoning- en hypotheekmarkt in de Verenigde Staten hebben inmiddels geleid tot een wereldwijde economische recessie die, weliswaar voornamelijk niet zo heftig als in een aantal andere landen in Europa (Spanje; Groot-Brittannië), ook de Nederlandse economie raakt. Daarbij zal een te verwachten combinatie van een olopende werkloosheid en een daling van de prijzen van koopwoningen op enig moment leiden tot een toename van het aantal gedwongen verkopen met verlies met als resultaat een toenemend beroep van geldgevers op het fonds van de stichting.

Met inachtneming van de actuele voorspellingen van het Centraal Plan Bureau (februari 2009) is er echter geen aanleiding te veronderstellen dat het fondsvermogen van de stichting een toename van gedwongen verkopen met verlies niet zou kunnen opvangen.

Rekening houdend met een demping van dit effect door het Nederlandse stelsel van sociale voorzieningen, alsmede de tijdsduur van het proces van betalingsachterstanden tot en met de daadwerkelijke verliesdeclaratie, verwacht de stichting hiermee niet eerder dan in 2010 geconfronteerd te worden. Teneinde hierop adequaat te kunnen anticiperen zal de stichting in 2009 de ontwikkeling van betalingsachterstanden als indicator voor toekomstige verliezen nauwlettend monitoren.

Voorts zal de stichting in 2009 in overleg met de Minister voor WWI en de VNG de mogelijkheden bezien van een optimalisering van de Woonlastenfaciliteit, teneinde huishoudens in de gelegenheid te stellen betalingsproblemen te overbruggen en zo een gedwongen verkoop te voorkomen. Daarbij zal tevens worden bezien of en in hoeverre de Woonlastenfaciliteit ook kan worden ingezet in het kader van dubbele woonlasten voor huishoudens die worden geconfronteerd met een stagnerende verkoop van hun vorige woning.

Voorts zal de stichting in 2009 bezien op welke wijze de Nationale Hypotheek Garantie in haar betekenis van marktstabiliserend instrument een bijdrage kan leveren aan de continuïteit van de financiering van het eigenwoningbezit. Daarbij zal een pakket aan mogelijke maatregelen ter beoordeling worden voorgelegd aan de Minister voor WWI en de VNG. De stichting denkt daarbij onder meer aan een substantiële verhoging van de kostengrens en de mogelijkheid huishoudens die hun woning destijds hebben gefinancierd zonder Nationale Hypotheek Garantie, alsnog in aanmerking te laten komen voor een veilige, verantwoorde en voordelige lening met Nationale Hypotheek Garantie.

In 2009 zal de stichting het belang van de Nationale Hypotheek Garantie actief blijven uitdragen, teneinde te stimuleren dat zo veel mogelijk huishoudens die in aanmerking komen voor de Nationale Hypotheek Garantie hier ook daadwerkelijk gebruik van zullen maken.

In de afgelopen jaren is gebleken dat het aantal huishoudens dat gebruik maakt van de Nationale Hypotheek Garantie zich moeilijk laat voorspellen. Vanaf 2001 is sprake geweest van een verdubbeling van het aantal hypotheekgaranties van circa 60.000 naar circa 120.000 in 2005. Vervolgens is het aantal hypotheekgaranties afgenomen naar circa 85.000 in 2008.

Voor 2009 wordt verwacht dat 70.000 huishoudens gebruik zullen maken van de Nationale Hypotheek Garantie, waarvan 55.000 in verband met de aankoop van een woning en 15.000 in verband met woningverbetering. Daarbij is meegewogen dat de koopwoningmarkt weliswaar onder invloed van de kredietcrisis substantieel zal krimpen, maar dat de onzekere economische omstandigheden zullen leiden tot een grotere vraag naar leningen met Nationale Hypotheek Garantie.

Medio 2009 zal voor de stichting meer duidelijkheid ontstaan over de besluitvorming inzake het advies van de Commissie "Van Rijn". Indien het advies te komen tot een 100% rijksachtervang per 1 januari 2010 door de Minister voor WWI en de VNG wordt overgenomen, zal dit leiden tot een aanpassing van de statuten van de stichting en een aanpassing van de achtervangovereenkomsten. Voorts zal de stichting de "boedelscheiding" per die datum tussen het Rijk en de VNG zowel juridisch als financieel-technisch moeten vastleggen. Aangezien hiermee in het jaarplan en de begroting voor 2009 geen rekening is gehouden, zullen de additionele werkzaamheden alsdan leiden tot een nader te bepalen opwaardere aanpassing van de begroting voor 2009.

In het verlengde hiervan zal in 2009 ook duidelijkheid ontstaan over de vraag of de stichting alsnog door middel van een wettelijke grondslag onder de Kaderwet ZBO's wordt gebracht.

Voorts zullen in 2009, afhankelijk van de besluitvorming over het advies van de Commissie "Van Rijn", nieuwe bestuurlijke afspraken kunnen worden gemaakt over de ontwikkeling van de Nationale Hypotheek Garantie in de toekomst.

In het licht van de volkshuisvestingsdoelstelling van de stichting is een punt van zorg dat de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor huishoudens met lagere inkomens de afgelopen jaren in toenemende mate is afgenomen. In reactie hierop worden in de markt interessante koop- en financieringsconstructies ontwikkeld, gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het eigenwoningbezit voor met name starters op de koopwoningmarkt. Deze constructies passen vaak wel binnen de doelstelling van de stichting, maar niet binnen de landelijke uniforme regelgeving van de Nationale Hypotheek Garantie.

De Commissie "Van Rijn" heeft mede tegen deze achtergrond geadviseerd het volkshuisvestelijke karakter van de Nationale Hypotheek Garantie te versterken.

De commissie denkt daarbij aan het realiseren van maatwerk en het ondersteunen van experimenten. De stichting zal zich er in 2009 sterk voor maken dat dit onderdeel van het advies van de Commissie “Van Rijn” wordt overgenomen.

In overleg met het Ministerie van VROM en de VNG wil de stichting in 2009 een bijdrage leveren aan het beleid gericht op de door de toenmalige Minister voor WWI aangewezen 40 krachtwijken. Daarbij ziet de stichting het eigenwoningbezit met name voor starters bij uitstek als een instrument ter bevordering van de economische ontwikkeling van deze wijken en de integratie van de nieuwe Nederlanders in deze wijken.

De stichting zal in 2009 een consumentenfolder ontwikkelen voor kopers van woningen in krachtwijken. In het kader van de actie “speelhuis voor meer leefbaarheid” zal de stichting in 2009 twee speelhuizen aan krachtwijken schenken.

De stichting is van oordeel dat hypotheekfraude maatschappelijk onaanvaardbaar is en met kracht moet worden bestreden. Het beleid gericht op het beperken van oneigenlijke verliezen zal daarom in 2009 met kracht worden voortgezet en daar waar nodig geïntensiveerd. Onder invloed hiervan verwacht de stichting voor 2009 een verdere afname van de oneigenlijke verliezen.

Voorts zal de stichting in 2009 verder investeren in de kwaliteit van de organisatie en de informatievoorziening.

Het saldo uit exploitatie van de stichting is in 2009 begroot op € 6.985.000 (2008: € 6.179.286). Deze begroting is als onderdeel van de Meerjarenbegroting 2009-2014 vastgesteld door de algemeen directeur en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd in zijn vergadering van 8 december 2008.

In onderstaand overzicht wordt de opbouw van de begroting van de exploitatiekosten in 2009 weergegeven.

2

(in euro's)	Begroting 2009
<b>EXPLOITATIE</b>	
<b>Baten</b>	272.100
<b>Lasten</b>	
Personeelskosten	3.708.375
Huisvestingskosten	173.000
Kantoorkosten	181.600
Afschrijvingskosten	728.177
Normering en beleidskosten	180.000
Automatiseringskosten	1.038.718
Organisatiekosten	423.000
Communicatiekosten	662.330
Raad van Commissarissen	61.900
Onvoorzien	100.000
	7.257.100
<b>Saldo uit exploitatie</b>	<b>-6.985.000</b>

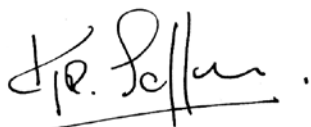
Op basis van de Meerjarenbegroting 2009-2014 wordt verwacht dat in 2009 het totale garantievermogen van de stichting toeneemt met € 46.600.000 van € 529.359.376 naar € 575.959.376. Hiermee is in relatie met de achtervangfunctie van de overheid sprake van een institutionele waarborg waarmee de financiële en maatschappelijke risico's van het eigenwoningbezit structureel beheersbaar zijn gemaakt.

Ook in 2009 zal de stichting met het oog op het waarborgen van de continuïteit van de Nationale Hypotheek Garantie adequaat inspelen op actuele ontwikkelingen in de koopwoning- en hypotheekmarkt.

## 2.8 Slot

In 2008 is een zware wissel getrokken op de medewerkers van de stichting. De algemeen directeur dankt de medewerkers voor hun inzet, flexibiliteit en betrokkenheid, waarmee de medewerkers een doorslaggevende bijdrage hebben geleverd aan de resultaten van de stichting in 2008.

Zoetermeer, 23 april 2009



K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in zijn vergadering op 23 april 2009.



J. Kamminga, voorzitter







3

jaarrekening  
2008

## 3.1 Balans

(in euro's)	31-12-2008	31-12-2007
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Kantoorpand en terreinen	4.360.421	4.354.092
Machines, installaties en apparatuur	67.115	46.113
Andere vaste bedrijfsmiddelen	1.564.824	1.439.136
	5.992.360	5.839.341
<b>Financiële vaste activa</b>		
Beleggingen	493.527.830	428.613.234
Totaal vaste activa	499.520.190	434.452.575
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Voorraad woningen	1.418.944	720.145
<b>Vorderingen</b>		
Debiteuren	423.281	15.850
Overlopende activa	16.238.469	14.939.964
	16.661.750	14.955.814
Liquide middelen	16.840.239	29.598.322
Totaal vlottende activa	34.920.933	45.274.281
<b>Totaal activa</b>	534.441.123	479.726.856

(in euro's)	31-12-2008	31-12-2007
<b><u>PASSIVA</u></b>		
<b>Garantievermogen</b>		
Garantievermogen NHG aankoop woning	383.197.234	342.804.478
Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering	87.271.210	72.961.041
Garantievermogen afkoop Rijk	26.816.411	25.787.778
Garantievermogen afkoop gemeenten	21.229.674	20.415.339
Garantievermogen regres afkoop	691.780	662.598
Garantievermogen in- en verkoop woningen	10.153.067	10.138.021
	<u>529.359.376</u>	<u>472.769.255</u>
<b>Vorzieningen</b>		
Pensioenvoorziening	179.065	353.000
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>		
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	380.043	187.391
Belastingen en premies sociale verzekeringen	187.496	158.665
Overlopende passiva	4.335.143	6.258.545
	<u>4.902.682</u>	<u>6.604.601</u>
<b>Totaal passiva</b>	<u>534.441.123</u>	<u>479.726.856</u>

## 3.2 Staat van baten en lasten

(in euro's)	Realisatie 2008	Begroting 2008	Realisatie 2007
<b>ACTIVITEITEN</b>			
<b>Baten</b>			
Borgtochtprovisie	60.486.256	58.910.000	56.341.922
Rendement			
beleggingen	19.695.947	18.800.000	17.725.110
Regres	1.896.250	1.121.716	1.293.309
Opbrengst woningen	-	-	6.294
	82.078.453	78.831.716	75.366.635
<b>Lasten</b>			
Kosten regres	161.052	254.920	228.924
Kosten intensief			
beheer	145.636	60.000	195.968
Opbrengst woningen	103.958	-	-
Toegekende			
verliesdeclaraties	19.025.892	28.697.500	25.899.839
	19.436.538	29.012.420	26.324.731
<b>Saldo uit activiteiten</b>	<b>62.641.915</b>	<b>49.819.296</b>	<b>49.041.904</b>
<b>EXPLOITATIE</b>			
<b>Baten</b>			
	273.353	229.500	261.689
<b>Lasten</b>			
Personeelskosten	3.368.871	3.388.790	3.319.710
Huisvestingskosten	126.454	121.100	127.429
Kantoorkosten	165.525	162.500	147.838
Afschrijvingskosten	629.116	692.556	536.436
Normering en			
beleidskosten	165.155	162.500	232.053
Automatiseringskosten	772.426	657.000	616.784
Organisatiekosten	578.901	486.000	466.032
Communicatiekosten	452.463	560.000	305.161
Raad van			
Commissarissen	66.236	61.340	58.006
Overige kosten	-	17.000	-
Onvoorzien	-	100.000	-
	6.325.147	6.408.786	5.809.449
<b>Saldo uit exploitatie</b>	<b>-6.051.794</b>	<b>-6.179.286</b>	<b>-5.547.760</b>
<b>Saldo baten en lasten</b>	<b>56.590.121</b>	<b>43.640.010</b>	<b>43.494.144</b>

### 3.3 Kasstroomoverzicht

3

(in euro's)	2008	2007
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Saldo baten en lasten	56.590.121	43.494.144
Aanpassingen voor:		
Afschrijving materiële vaste activa	629.116	536.436
Veranderingen in werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen en voorraad woningen	-2.404.735	-2.054.437
Mutatie voorzieningen	-173.935	21.000
Mutatie kortlopende schulden	-1.701.919	-4.725.630
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>52.938.648</b>	<b>37.271.513</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in materiële vaste activa	782.135	590.597
Desinvesteringen in materiële vaste activa	-	-8.826
Investerings in beleggingen	64.914.596	30.051.991
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>65.696.731</b>	<b>30.633.762</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-12.758.083</b>	<b>6.637.751</b>
Liquide middelen einde boekjaar	16.840.239	29.598.322
Liquide middelen begin boekjaar	29.598.322	22.960.571
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-12.758.083</b>	<b>6.637.751</b>

### 3.4 Waarderingsgrondslagen

#### **Algemeen**

De stichting is vrijgesteld van vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en omzetbelasting. De stichting voldoet aan de eisen van Titel 9 Boek 2 BW, alsmede aan de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ). De stichting is gevestigd te Zoetermeer.

#### **Materiële vaste activa**

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

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

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

#### **Financiële vaste activa**

Overeenkomstig de gewijzigde richtlijn RJ 290 heeft per 1 januari 2008 een stelselwijziging plaatsgevonden. Tot ultimo 2007 waren de onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Vanwege het uitgangspunt dat de obligaties in beginsel tot het einde van de looptijd worden aangehouden, zijn vanaf 1 januari 2008 deze beleggingen per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met bijzondere waardevermindering-verliezen. De amortisatie vindt plaats op basis van lineaire afschrijving van het agio of disagio over de resterende looptijd.

De in deze jaarrekening genoemde cijfers over 2007 zijn herberekend op basis van de geamortiseerde kostprijs.

#### **Voorraad woningen**

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

### **Overige activa en passiva**

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

### **Garantievermogen**

De ontvangen borgtochtprovisies worden toegevoegd aan de desbetreffende garantievermogens.

De beleggingsresultaten worden naar rato toegevoegd aan de verschillende garantievermogens.

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

Het verkoopresultaat op de ingekochte woningen wordt toegevoegd aan dan wel ten laste gebracht van het garantievermogen in- en verkoop woningen.

De bijkomende kosten in verband met de inkoop, het beheer en de verkoop van woningen worden op het moment van ontstaan ten laste gebracht van het garantievermogen in- en verkoop woningen.

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

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

### **Pensioenen**

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

Indien de cumulatieve actuariële resultaten meer bedragen dan het hoogste bedrag van 10% van de contante waarde van de pensioenaanspraken en 10% van de reële waarde van de fondsbeleggingen, vindt verwerking plaats van het bedrag van de overschrijding gedurende de verwachte gemiddelde resterende diensttijd van de actieve deelnemers. De pensioenlast wordt actuarieel berekend aan de hand van verwachtingen betreffende het verloop in het onderhavige boekjaar van de contante waarde van de pensioenaanspraken, de fondsbeleggingen en het aan



het huidige boekjaar toe te rekenen deel van de nog niet in de staat van baten en lasten verwerkte cumulatieve actuariële resultaten.

### Schulden

Schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar worden aangeduid als kortlopend. Schulden worden gewaardeerd tegen de reële waarde. Overlopende passiva betreffen vooruit ontvangen bedragen en nog te betalen bedragen ter zake van lasten die aan een verstreken periode zijn toegekend.

### Opbrengsten en kosten

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

### Kasstroomoverzicht

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

## 3.5 Toelichting op de balans

### VASTE ACTIVA

#### Materiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt het verloop van de materiële vaste activa in 2008 weergegeven.

(in euro's)	Kantoor- pand en terreinen	Machines, instalaties, apparatuur	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
Aanschafwaarde 1-1-2008	4.536.060	119.355	2.491.502	7.146.917
Investerings	85.926	41.020	655.189	782.135
Desinvesteringen	-	-8.319	-23.629	-31.948
Aanschafwaarde 31-12-2008	4.621.986	152.056	3.123.062	7.897.104
Cumulatieve afschrijvingen 1-1-2008	181.968	73.242	1.052.366	1.307.576
Afschrijvingen	79.597	20.018	529.501	629.116
Desinvesteringen	-	-8.319	-23.629	-31.948
Cumulatieve afschrijvingen 31-12-2008	261.565	84.941	1.558.238	1.904.744
Boekwaarde 31-12-2008	4.360.421	67.115	1.564.824	5.992.360
Boekwaarde 31-12-2007	4.354.092	46.113	1.439.136	5.839.341

### **Financiële vaste activa**

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

### **Stelselwijziging**

Overeenkomstig de gewijzigde richtlijn RJ 290 heeft per 1 januari 2008 een stelselwijziging plaatsgevonden. Tot ultimo 2007 zijn de onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Omdat de obligaties in beginsel tot het einde van de looptijd worden aangehouden, zijn vanaf 1 januari 2008 deze beleggingen per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De amortisatie vindt plaats op basis van lineaire afschrijving van het agio of disagio. De mutatie in verband met de stelselwijziging is tevens verwerkt in de cijfers van 2007.

### **Kredietrisico**

Het kredietrisico is het risico dat ontstaat indien de tegenpartij van een financieel instrument in gebreke blijft. De stichting beschikt over een portefeuille financiële instrumenten die uitsluitend bestaat uit obligaties. Conform het beleggingsstatuut en de hierop gebaseerde afspraken met de banken wordt slechts belegd in partijen met minimaal een Aa/AA rating die is afgegeven door Moody's of Standard & Poor's. Voorts bestaat minimaal 50% van de portefeuille uit staatsobligaties met een Aaa/AAA rating. Het risico dat een emittent niet aan zijn verplichtingen kan voldoen is hiermee beperkt.

### **Renterisico**

Het renterisico is het risico dat de waarde van financiële instrumenten fluctueert als gevolg van veranderingen van de markttrent. Dit risico is aanwezig vanwege de obligatieportefeuille van de stichting. De stichting heeft voor haar beleggingen een adviesrelatie met drie banken. De obligatieportefeuille wordt in beginsel aangehouden tot het einde van de looptijd. Mede tegen deze achtergrond is het jaarlijks opnieuw vaststellen van de liquiditeitsprognose van belang. Uit de liquiditeitsprognose kan worden opgemaakt dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat de obligaties voor het einde van de looptijd moeten worden verkocht. Uitgaande van deze uitkomst is het renterisico voor de stichting beperkt.

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

(in euro's)	2008	2007
Waarde per 1 januari	428.613.234	394.712.825
Mutatie in verband met stelselwijziging	-	3.848.419
Bij: aankopen	116.680.914	59.498.024
Af: verkopen en lossingen	51.178.091	28.768.034
Af: afwaardering	750.000	-
Mutatie amortisatie	161.773	-678.000
<b>Waarde per 31 december</b>	<b>493.527.830</b>	<b>428.613.234</b>

### Afwaardering obligaties

Ten aanzien van twee obligaties geldt dat de debiteuren weliswaar op de balansdatum voldoen aan het beleggingsbeleid van de stichting, maar er bestaat een reëel risico dat deze in de loop van 2009 niet meer voldoen aan de minimale rating (Aa/AA). In dat geval zal de stichting deze obligaties in beginsel overeenkomstig haar beleggingsbeleid met verlies moeten verkopen. Derhalve zijn deze obligaties op basis van de beurskoersen per ultimo 2008 met een bedrag van € 750.000 afgewaardeerd.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de beleggingsportefeuille per 31 december 2008 weergegeven.

(in euro's)	Marktwaarde	Geamortiseerde kostprijs	Kostprijs of lagere marktwaarde	In % van de marktwaarde	Duration	Rendement
Staatsobligaties Aaa/ AAA	281.267.445	270.390.780	270.031.897	55,95%	4,98	10,01%
Staatsobligaties Aa/AA	5.937.760	5.811.263	5.748.700	1,18%	5,02	9,74%
Niet-staatsobligaties Aaa/AAA	106.713.712	105.176.245	96.666.841	21,23%	4,12	6,66%
Niet-staatsobligaties Aa/AA	108.808.005	112.149.542	108.174.203	21,64%	4,45	3,08%
<b>Totaal 31-12-2008</b>	<b>502.726.922</b>	<b>493.527.830</b>	<b>480.621.641</b>	<b>100,00%</b>	<b>4,73</b>	<b>7,55%</b>

Inclusief de ontvangen rente op de liquide middelen is het in 2008 behaalde rendement 7,37%.

## VLOTTENDE ACTIVA

### Voorraad woningen

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

3

	2008		2007	
	In euro's	Aantallen	In euro's	Aantallen
Stand per 1 januari	720.145	9	-	-
Bij: aankoop woningen	1.382.900	16	1.438.978	15
Bij: verbeteringskosten	114.746	-	48.933	-
Af: verkoop woningen	694.889	10	774.060	6
Gerealiseerd verkoopresultaat	-103.958	-	6.294	-
Stand per 31 december	1.418.944	15	720.145	9

### Debiteuren

In onderstaand overzicht worden de onder debiteuren opgenomen bedragen gespecificeerd.

(in euro's)	2008	2007
Debiteuren borgtochtprovisie	380.679	6.651
Overige debiteuren	42.602	9.199
	<b>423.281</b>	<b>15.850</b>

## Overlopende activa

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

(in euro's)	2008	2007
Nog te ontvangen rente beleggingen	12.363.680	11.070.854
Nog te ontvangen borgtochtprovisie	3.237.500	3.347.498
Overige overlopende activa	637.289	521.612
	<b>16.238.469</b>	<b>14.939.964</b>

## Liquide middelen

Alle gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar.

## PASSIVA

### Garantievermogen

Het garantievermogen was in 2007 en 2008 als volgt opgebouwd.

(in euro's)	NHG aankoop woning	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	In- en verkoop woningen	Totaal 2008	Totaal 2007
Gerapporteerd vermogen per 1 januari	336.180.221	71.551.162	25.289.462	20.020.839	649.794	9.942.117	463.633.595	425.426.693
Mutatie als gevolg van stelselwijziging	6.624.257	1.409.879	498.316	394.500	12.804	195.904	9.135.660	3.848.419
Vermogen per 1 januari	342.804.478	72.961.041	25.787.778	20.415.339	662.598	10.138.021	472.769.255	429.275.112
Resultaat	40.392.756	14.310.169	1.028.633	814.335	29.182	15.046	56.590.121	43.494.143
<b>Vermogen per 31 december</b>	<b>383.197.234</b>	<b>87.271.210</b>	<b>26.816.411</b>	<b>21.229.674</b>	<b>691.780</b>	<b>10.153.067</b>	<b>529.359.376</b>	<b>472.769.255</b>

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

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

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

### Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is het risico dat de stichting op enig moment niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. Dit risico is niet aanwezig vanwege het feit dat er achtereenvolgende overeenkomsten zijn gesloten met het Rijk en de gemeenten, waardoor de stichting te allen tijde aan haar verplichtingen kan voldoen.

### Pensioenvoorziening

#### *Netto pensioenvoorziening*

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

(in euro's)	31-12-2008	31-12-2007
Contante waarde van toegekende pensioenaanspraken	1.970.000	1.448.000
Reële waarde van de fondsbeleggingen	<u>1.603.000</u>	<u>1.128.000</u>
Overschot/tekort in het fonds	-367.000	-320.000
Nog niet geamortiseerde actuariële resultaten	<u>-187.935</u>	<u>33.000</u>
<b>Netto pensioenvoorziening</b>	<b>-179.065</b>	<b>-353.000</b>

### *Verloop netto pensioenvoorziening*

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

(in euro's)	2008	2007
Stand 1 januari	353.000	332.000
In staat van baten en lasten opgenomen		
pensioenlast	346.000	205.000
Betaling premie	-519.935	-184.000
<b>Stand 31 december</b>	<b>179.065</b>	<b>353.000</b>

### *Actuariële grondslagen*

In onderstaand overzicht worden de voornaamste actuariële grondslagen over 2008 gespecificeerd.

	31-12-2008	31-12-2007
Disconteringsvoet	5,50%	5,50%
Verwacht rendement op fondsbeleggingen	4,25%	4,25%
Toekomstige salarisstijgingen	4,00%	4,00%
Indexatie van pensioenuitkeringen	0,50%	0,50%

## **VLOTTENDE PASSIVA**

### **Schulden aan leveranciers**

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

### **Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Het betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies.

## Overlopende passiva

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

3

(in euro's)	2008	2007
<b>Overlopende passiva exploitatie</b>		
Personeelskosten	129.032	356.774
Huisvestingskosten	1.057	7.267
Kantoorkosten	5.848	-
Organisatiekosten	65.730	118.325
Bankkosten	15.578	1.809
Automatiseringskosten	26.420	28.318
Communicatiekosten	37.504	67.458
Overige kosten	6.917	20.650
	<u>288.086</u>	<u>600.601</u>
<b>Overlopende passiva activiteiten</b>		
Nog te betalen verliesdeclaraties	4.047.057	5.657.944
	<u>4.335.143</u>	<u>6.258.545</u>
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>4.335.143</b>	<b>6.258.545</b>

## Niet in de balans opgenomen verplichtingen

*Gegarandeerd vermogen Nationale Hypotheek Garantie*

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

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



De stichting staat per 31 december 2008 borg voor een bedrag van € 76.195,2 miljoen (2007: € 74.658,7 miljoen) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van de aankoop van woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerde vermogen in verband met leningen ten behoeve van de aankoop van woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annui-taire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2008	
	aantal	x€1 mln.	aantal	x€1 mln.	aantal	x€1 mln.		x€1 mln.	aantal
1995	44.025	3.527,5	24.116	1.927,2	22	1,2	302,6	19.887	1.296,5
1996	60.259	5.294,2	32.454	2.850,2	57	4,0	457,9	27.748	1.982,1
1997	56.178	5.308,3	29.118	2.757,6	57	4,2	448,2	27.003	2.098,3
1998	56.917	5.781,6	25.080	2.550,2	66	5,1	522,9	31.771	2.703,4
1999	58.242	6.446,9	24.155	2.691,1	82	7,8	562,7	34.005	3.185,3
2000	61.752	7.547,5	28.518	3.506,2	259	27,1	471,9	32.975	3.542,3
2001	57.938	7.540,1	25.808	3.377,0	535	60,9	409,3	31.595	3.692,9
2002	51.288	7.141,9	21.136	2.950,7	635	80,2	356,8	29.517	3.754,2
2003	61.636	9.462,1	19.082	2.882,8	731	99,8	504,8	41.823	5.974,7
2004	77.050	12.156,9	20.314	3.130,7	804	112,8	545,2	55.932	8.368,1
2005	75.948	12.535,8	12.248	1.980,6	525	76,7	494,5	63.175	9.984,0
2006	64.162	10.922,2	4.501	751,9	197	30,5	288,8	59.464	9.851,0
2007	55.690	9.627,1	3.639	636,4	61	10,1	74,3	51.990	8.906,3
2008	63.456	10.863,4	44	6,7	5	0,6	0,0	63.407	10.856,1
<b>Totaal</b>	<b>844.541</b>	<b>114.155,5</b>	<b>270.213</b>	<b>31.999,3</b>	<b>4.036</b>	<b>521,1</b>	<b>5.439,9</b>	<b>570.292</b>	<b>76.195,2</b>

Voorts staat de stichting per 31 december 2008 borg voor een bedrag van € 22.059,6 miljoen (2007: € 21.022,6 miljoen) aan hypothecaire leningen ten behoeve van de financiering van kwaliteitsverbetering van eigen woningen. In onderstaand overzicht wordt de ontwikkeling van het gegarandeerde vermogen in verband met leningen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van eigen woningen gespecificeerd.

Jaar	Nominaal		Volledig afgelost		Gedwongen verkoop		Annuaire daling	Gegarandeerd vermogen 31-12-2008	
	aantal	x €1 mln.	aantal	x €1 mln.	aantal	x €1 mln.		x €1 mln.	aantal
1999	49	4,5	15	1,5	1	0,1	0,4	33	2,5
2000	166	12,2	82	5,8	0	0,0	0,7	84	5,7
2001	219	17,7	89	6,9	0	0,0	1,1	130	9,7
2002	257	22,5	109	10,2	0	0,0	1,1	148	11,2
2003	8.486	1.073,3	2.714	339,1	10	1,4	55,7	5.762	677,1
2004	18.926	2.519,8	4.709	638,7	22	3,3	114,9	14.195	1.762,9
2005	35.475	5.078,0	5.692	829,7	19	2,9	192,7	29.764	4.052,7
2006	57.646	8.655,1	3.953	607,3	12	2,2	233,1	53.681	7.812,5
2007	34.653	5.206,1	1.947	323,3	4	0,6	47,4	32.702	4.834,8
2008	20.647	2.892,4	15	1,9	0	0,0	0,0	20.632	2.890,5
<b>Totaal</b>	<b>176.524</b>	<b>25.481,6</b>	<b>19.325</b>	<b>2.764,4</b>	<b>68</b>	<b>10,5</b>	<b>647,1</b>	<b>157.131</b>	<b>22.059,6</b>

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

### Contracten

De uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen voor de komende drie jaar € 2.136.278. Dit betreft met name de volgende verplichtingen:

- de contracten met Getronics met betrekking tot de managed services en het operationeel beheer van de ICT infrastructuur;
- het contract met Panasonic in verband met de huur en service van de kopieer- en printapparatuur;
- de contracten met Leaseplan in verband met de leaseauto's;
- het contract met Inergy in verband met de managed BI services ten behoeve van het in 2008 gerealiseerde datawarehouse;
- het strategisch partnerschap met Everest in verband met het onderhoud en de verdere ontwikkeling van de maatwerkapplicatie RADAR.

## 3.6 Toelichting op de staat van baten en lasten

### Personeelskosten

Per 31 december 2008 bedroeg het aantal 'full time equivalenten' (fte's) 45,8 (2007: 39,8).

In onderstaand overzicht worden de personeelskosten gespecificeerd.

(in euro's)	2008	2007
Salarissen	2.211.431	1.985.447
Premies sociale verzekeringen	265.472	247.331
Pensioenlasten	312.168	266.423
Uitzendkrachten	323.661	628.970
Overige personeelskosten	256.139	191.539
	<b>3.368.871</b>	<b>3.319.710</b>

De salarissen en de hiermee samenhangende posten premies sociale verzekering en pensioenlasten zijn in 2008 hoger dan in 2007. De verschillen laten zich met name verklaren door:

- een gemiddeld hoger aantal fte's in 2008;
- de reguliere jaarlijkse periodieke verhogingen van de salarissen;
- een structurele verhoging van de salarissen met 3% per 1 maart 2008 conform de Algemene-Bank CAO;
- een eenmalige uitkering van 0,5% van het jaarsalaris conform de Algemene-Bank CAO.

De kosten in verband met uitzendkrachten waren in 2007 eenmalig hoger in verband met de implementatie van het "Deltaplan beperking (oneigenlijke) NHG-verliezen".

In onderstaand overzicht worden de pensioenlasten gespecificeerd.

(in euro's)	2008	2007
Aan dienstjaar toegerekende pensioenkosten	157.000	154.000
Interestlasten	95.000	84.000
Verwachte opbrengst fondsbeleggingen	-60.000	-61.000
Overige kosten	78.000	28.000
Last werkgever toegezegde-pensioenregeling	270.000	205.000
Last werkgever verstreken dienstdtijd	39.436	76.000
Vrijval vorige boekjaren	-9.317	-33.336
Last toegezegde-bijdrageregeling	12.049	18.759
<b>Totale last pensioenen</b>	<b>312.168</b>	<b>266.423</b>

## Overige exploitatiekosten

In onderstaand overzicht worden de overige exploitatiekosten gespecificeerd.

(in euro's)	2008	2007
Huisvestingskosten	126.454	127.429
Kantoorkosten	165.525	147.838
Afschrijvingskosten	629.116	536.436
Normering en beleidskosten	165.155	232.053
Automatiseringskosten	772.426	616.784
Organisatiekosten	578.901	466.032
Communicatiekosten	452.463	305.161
Raad van Commissarissen	66.236	58.006
	<b>2.956.276</b>	<b>2.489.739</b>

De totale exploitatiekosten zijn in 2008 hoger dan in 2007. De verschillen laten zich met name verklaren door:

- hogere afschrijvingskosten in verband met investeringen in het kader van het Informatiebeleidsplan 2008-2011;
- lagere normering en beleidskosten als gevolg van lagere kosten in verband met het actuarieel onderzoek (Ortec) en de eenmalige kosten in 2007 in verband met de evaluatie van de Woonlastenfaciliteit;
- hogere automatiseringskosten in verband met de implementatie van het informatiebeleidsplan 2008-2011;
- hogere organisatiekosten in verband met de professionalisering van de organisatie;
- hogere communicatiekosten als gevolg van het plaatsen van NHG-speelhuisjes in de krachtwijken.

## Kosten accountantsorganisatie

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

3

(in euro's)	KPMG Accountants NV	Overig KPMG netwerk	Totaal KPMG netwerk
Onderzoek van de jaarrekening	28.560	-	28.560
Andere controleopdrachten	-	37.342	37.342
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	1.517	1.517
Andere niet-controlediensten	7.854	-	7.854
<b>Totaal 2008</b>	<b>36.414</b>	<b>38.859</b>	<b>75.273</b>
Onderzoek van de jaarrekening	30.940	-	30.940
Andere controleopdrachten	-	21.599	21.599
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	1.714	1.714
Andere niet-controlediensten	1.785	8.330	10.115
<b>Totaal 2007</b>	<b>32.725</b>	<b>31.643</b>	<b>64.368</b>

## Opbrengsten

In onderstaand overzicht worden de opbrengsten gespecificeerd.

(in euro's)	2008	2007
Bijdrage administratiekosten	8.226	6.145
Toetsingen	2.140	1.600
Documentatiemateriaal	143.994	156.243
Internet	50.142	47.537
0900-informatielijn	17.590	12.291
NHG-trainingen	28.474	525
Letters of comfort	22.500	34.500
Overige opbrengsten	287	2.848
	<b>273.353</b>	<b>261.689</b>

De totale opbrengsten zijn in 2008 hoger dan in 2007. Het verschil ten opzichte van 2007 laat zich met name verklaren door hogere inkomsten in verband met het organiseren van NHG-trainingen. In 2007 werden deze trainingen nog gegeven door een externe partij waardoor in dat jaar geen inkomsten voor de stichting werden gegenereerd.

## **Begroting 2008**

In de Meerjarenbegroting 2008-2013 is voor 2008 uitgegaan van een bedrag van € 229.500 aan opbrengsten. Dit betekent dat de opbrengsten in 2008 € 43.853 hoger waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2008-2013 is voor 2008 uitgegaan van een bedrag van € 6.408.786 aan kosten. Dit betekent dat de kosten in 2008 € 83.639 lager waren dan begroot.

In de Meerjarenbegroting 2008-2013 is voor 2008 uitgegaan van een saldo uit exploitatie van in totaal € 6.179.286 negatief. Dit betekent dat het saldo uit exploitatie in het boekjaar 2008 € 127.492 minder negatief was dan begroot. Als gevolg hiervan behoefte in 2008 geen gebruik te worden gemaakt van de post “onvoorzien”.

## **Beloning algemeen directeur en commissarissen**

### *Algemeen directeur*

Het bruto salaris van de algemeen directeur bedraagt in 2008 € 161.000 (2007: € 151.000). Daarnaast ontvangt de algemeen directeur een maandelijks bruto representatiekostenvergoeding van € 497.

Op basis van een in december 2008 gevoerd functioneringsgesprek heeft de Raad van Commissarissen het functioneren van de algemeen directeur in 2008 beloond met een bonus van € 20.000 bruto (2007: € 20.000).

Rekening houdende met de kosten van de secundaire arbeidsvoorwaarden is ten behoeve van de algemeen directeur in het boekjaar 2008 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 258.556 (2007: € 245.045).

Daarnaast heeft in 2008 een incidentele betaling plaatsgevonden vanwege (backservice) verplichtingen die voortvloeien uit de pensioenafspraken met de algemeen directeur.

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

### *Raad van Commissarissen*

Aan beloningen en reiskostenvergoedingen ten behoeve van de Raad van Commissarissen is in het boekjaar 2008 ten laste van de stichting gekomen een bedrag van in totaal € 52.128 (2007: € 51.653). In onderstaand overzicht is dit bedrag per individuele commissaris gespecificeerd.

3

(in euro's)	Vergoeding	Reiskosten	Totaal
J. Kamminga	18.028	232	18.260
R.L.O. Linschoten	10.302	80	10.382
mr. F.A.P.M. van Loon	7.727	79	7.806
F.A.H. van der Heijden	7.727	44	7.771
drs. H.H. Apotheker	7.727	182	7.909
<b>Totaal</b>	<b>51.511</b>	<b>617</b>	<b>52.128</b>

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





# 4

## overige gegevens

## 4.1 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

## 4.2 Resultaatverdeling 2008

Het saldo baten minus lasten over het boekjaar 2008 bedraagt € 56.590.121.

De stichting heeft besloten dit saldo als volgt toe te rekenen aan de fondsen.

(in euro's)	NHG aankoop	NHG kwaliteit	Afkoop Rijk	Afkoop gemeenten	Regres afkoop	Inkoop woningen	Totaal
Borgtocht- provisie	47.866.979	12.619.277	0	0	0	0	60.486.256
Regres (netto)	1.732.511	0	0	0	2.687	0	1.735.198
Rendement beleggingen	14.291.701	3.134.128	1.028.633	814.335	26.495	400.655	19.695.947
Toegekende verliesdeclaraties	-18.646.642	-379.250	0	0	0	0	-19.025.892
Inkoop woningen	0	0	0	0	0	-249.594	-249.594
Saldo uit exploitatie	-4.851.793	-1.063.986	0	0	0	-136.015	-6.051.794
<b>Totaal</b>	<b>40.392.756</b>	<b>14.310.169</b>	<b>1.028.633</b>	<b>814.335</b>	<b>29.182</b>	<b>15.046</b>	<b>56.590.121</b>

## 4.3 Accountantsverklaring

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit verslag op pagina 74 tot en met pagina 95 opgenomen jaarrekening 2008 van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Zoetermeer bestaande uit de balans per 31 december 2008 en de staat van baten en lasten over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

### **Verantwoordelijkheid van de directie**

De directie van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9

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

### **Verantwoordelijkheid van de accountant**

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

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

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

### **Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### **Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften**

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder f BW melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts zijn wij van oordeel dat de verantwoording voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in de achternavigovereenkomsten met het Rijk en de gemeenten.

Den Haag, 23 april 2009

KPMG Accountants N.V.

R.R.J. Smeets RA





# liquiditeits- prognose 2009-2014



# 1 Uitgangspunten

## 1.1 Doel van de liquiditeitsprognose

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

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

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

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

## 1.2 Achtervangfunctie

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

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

- **fondsvermogen**

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

- **verliesniveau**

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

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

Het totaal van de leningen van de gemeenten zal minimaal € 2,27 miljoen bedragen. Het Rijk zal eveneens minimaal € 2,27 miljoen ter leen beschikbaar stellen. Wanneer de helft van het verschil tussen het fondsvermogen en anderhalf maal het verliesniveau groter is dan € 2,27 miljoen dan wordt dit grotere bedrag ter leen opgenomen.

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

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

## 1.3 Methodiek

### **Geldstromen**

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende zeven geldstromen:

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

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

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

### **Rekenmethodieken**

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

De borgtochtprovisie is per 1 januari 2009 vastgesteld op 0,45%. In deze liquiditeitsprognose wordt voor alle jaren gerekend met de huidige borgtochtprovisie van 0,45%.

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

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

Overeenkomstig de gewijzigde richtlijn RJ 290 heeft per 1 januari 2008 ten aanzien van het opstellen van de jaarrekening een stelselwijziging plaatsgevonden.

Tot ultimo 2007 waren de onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Vanwege het uitgangspunt dat de obligaties in beginsel tot het einde van de looptijd worden aangehouden, zijn vanaf 1 januari 2008 deze beleggingen per afzonderlijke belegging gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De amortisatie heeft plaatsgevonden op basis van lineaire afschrijving van het agio of disagio over de resterende looptijd.

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

### **Kredietcrisis**

De liquiditeitsprognose is gebaseerd op het ten behoeve van de vaststelling van de benodigde borgtochtprovisie door Ortec ontwikkelde scenario-analysemodel. In dit scenario-analysemodel is sprake van 1.000 scenario's met een brede spreiding van gunstige en ongunstige scenario's. In deze scenario's worden uitgangspunten voor de lange termijn gehanteerd.

Tegen de achtergrond van de kredietcrisis is het momenteel niet realistisch de liquiditeitsprognose uitsluitend te baseren op de in het scenario-analysemodel gehanteerde uitgangspunten voor de lange termijn. Onder meer met inachtneming van de meest actuele veronderstellingen van het Centraal Planbureau (februari 2009) ten aanzien van de ontwikkeling van de werkloosheid in 2009 en 2010 is Ortec voor de thans voorliggende liquiditeitsprognose, in afwijking van de tot nog toe voor de lange termijn gehanteerde uitgangspunten, voor de korte termijn uitgegaan van:

- een negatieve prijsontwikkeling van woningen voor de jaren 2009 tot en met 2012;
- een groter aantal gedwongen verkopen in de jaren 2010 tot en met 2014.

Hierna worden ten aanzien van deze variabelen zowel de voor de lange termijn gehanteerde uitgangspunten als de voor de thans voorliggende liquiditeitsprognose voor de korte termijn gehanteerde uitgangspunten weergegeven.

Tabel 1. Vergelijking oorspronkelijke en actuele uitgangspunten

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prijswontwikkeling						
lange termijn	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Prijswontwikkeling						
korte termijn	-4%	-3%	-2%	-1%	2%	2%
Aantal verliezen						
lange termijn	861	896	902	894	865	853
Aantal verliezen						
korte termijn	738	1.630	1.687	1.661	1.305	995

De in de thans voorliggende liquiditeitsprognose voor de korte termijn gehanteerde uitgangspunten hebben een neerwaarts effect op de liquiditeitsprognoses ten aanzien van het garantievermogen NHG aankoop woningen en het garantievermogen kwaliteitsverbetering.

## 2 Liquiditeitsprognose op onderdelen

### 2.1 Exploitatie van de stichting

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

In de liquiditeitsprognose zijn de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting dus per saldo nihil. De liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting is opgenomen teneinde inzicht te geven in de verwachte ontwikkeling van de exploitatie van de stichting. Deze is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2009-2014.

Tabel 2. Liquiditeitsprognose exploitatie van de stichting

(in euro's)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Exploitatie-opbrengsten	272.100	272.100	272.100	272.100	272.100	272.100
Exploitatiekosten	-7.257.100	-7.334.508	-7.437.555	-7.669.153	-7.952.610	-8.194.983
T.l.v. NHG garantievermogens	6.985.000	7.062.408	7.165.455	7.397.053	7.680.510	7.922.883
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

#### Garantievermogen NHG aankoop woning

Per 31 december 2008 bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning € 383.197.234.

Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG aankoop woning overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 373.176.288.

## **Risicovergoedingen**

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

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor 2009 gerekend met 55.000 en vanaf 2010 met 50.000 leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met de aankoop van een woning.

Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is uitgegaan van een gelijkblijvende kostengrens (€ 265.000) en hiermee samenhangend een gelijkblijvend gemiddeld leningbedrag (€ 175.100).

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

## **Rendement**

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

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

## **Regres**

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

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

## **Verliezen**

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

Tabel 3. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG aankoop woning

(in euro's)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aanvang boekjaar	373.176.288	398.825.140	390.138.241	375.101.392	356.262.753	352.305.967
Risicovergoeding	43.336.047	39.387.504	39.377.431	39.326.225	39.399.814	39.315.824
Rendement	8.840.063	11.299.041	12.493.411	12.325.055	13.583.841	14.692.944
Regresopbrengsten	1.080.307	1.105.238	1.592.948	2.326.233	3.068.654	3.052.407
Toerekening exploitatiekosten	-5.382.853	-5.772.229	-5.856.451	-6.045.740	-6.277.414	-6.475.510
Toegekende verliesdeclaraties	-22.224.712	-54.706.453	-62.644.188	-66.770.412	-53.731.681	-42.583.852
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>398.825.140</b>	<b>390.138.241</b>	<b>375.101.392</b>	<b>356.262.753</b>	<b>352.305.967</b>	<b>360.307.780</b>

## 2.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

### Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Vanaf 1 januari 1999 is Nationale Hypotheek Garantie ook mogelijk voor leningen ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van eigen woningen. Per 31 december 2008 bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering € 87.271.210. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 84.988.991.

### Risicovergoedingen

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

Met inachtneming van de actuele ontwikkelingen op de koopwoning- en hypotheekmarkt is voor 2009 gerekend met 15.000 en vanaf 2010 met 10.000 leningen met Nationale Hypotheek Garantie in verband met verbetering van de kwaliteit van een eigen woning.



Voor alle jaren in de liquiditeitsprognose is uitgegaan van een gelijkblijvende kostengrens (€ 265.000) en hiermee samenhangend een gelijkblijvend gemiddeld leningbedrag (€ 175.100).

### Rendement

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

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

### Regres

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

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

### Verliezen

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

Tabel 4. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

(in euro's)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aanvang boekjaar	84.988.991	90.914.014	83.719.221	74.801.967	65.522.446	60.772.424
Risicovergoeding	11.819.925	7.879.392	7.877.376	7.867.133	7.881.854	7.865.052
Rendement	2.014.197	2.503.922	2.598.786	2.384.058	2.451.413	2.519.669
Regresopbrengsten	22.888	121.654	389.798	693.668	902.851	872.607
Toerekening exploitatiekosten	-1.468.175	-1.154.723	-1.171.571	-1.209.438	-1.255.784	-1.295.413
Toegekende verliesdeclaraties	-6.463.812	-16.545.038	-18.611.643	-19.014.942	-14.730.356	-11.178.533
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>90.914.014</b>	<b>83.719.221</b>	<b>74.801.967</b>	<b>65.522.446</b>	<b>60.772.424</b>	<b>59.555.806</b>

## 2.4 In- en verkoop woningen

Ten behoeve van de inkoop van woningen die worden aangeboden op de veiling is op 1 januari 2007 pro rata een bedrag van in totaal € 10 miljoen onttrokken aan de garantievermogens afkoop Rijk (€ 5.581.394) en afkoop gemeenten (€ 4.418.606). Dit bedrag wordt revolverend ingezet ten behoeve van de kosten van inkoop, de verbetering en de verkoop van woningen.

Per 31 december 2008 bedraagt het garantievermogen in- en verkoop woningen € 10.153.067.

Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen NHG garantievermogen in- en verkoop woningen overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 9.887.555.

### Resultaat

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

### Rendement

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

Tabel 5. Liquiditeitsprognose garantievermogen in- en verkoop woningen

(in euro's)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aanvang boekjaar	9.887.555	9.968.990	10.113.225	10.296.618	10.506.990	10.743.701
Resultaat	0	0	0	0	0	0
Rendement	215.407	279.691	320.826	352.247	384.023	399.663
Toerekening exploitatiekosten	-133.972	-135.456	-137.433	-141.875	-147.312	-151.960
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>9.968.990</b>	<b>10.113.225</b>	<b>10.296.618</b>	<b>10.506.990</b>	<b>10.743.701</b>	<b>10.991.404</b>

## 2.5 Afkoop Rijk

### Garantievermogen afkoop Rijk

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

Per 31 december 2008 bedraagt het garantievermogen afkoop Rijk € 26.816.411. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen afkoop Rijk overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 26.115.138.

### Rendement

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

### Verliezen

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

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

Tabel 6. Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop Rijk

(in euro's)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aanvang boekjaar	26.115.138	26.713.558	27.501.136	28.416.817	29.435.908	30.562.330
Rendement	598.420	787.578	915.681	1.019.091	1.126.422	1.188.742
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>26.713.558</b>	<b>27.501.136</b>	<b>28.416.817</b>	<b>29.435.908</b>	<b>30.562.330</b>	<b>31.751.072</b>

## 2.6 Afkoop gemeenten

### Garantievermogen afkoop gemeenten

De 564 van de destijds 636 gemeenten die het financiële risico van lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming per 1 januari 1995 hebben afgekocht, hebben gezamenlijk een afkooppremie betaald van in totaal € 13,9 miljoen. Ten opzichte van de afkoop van het Rijk houdt dit in dat 80% van het garantievolumen (het totaal van de leningbedragen waarop garantie is verleend) van alle gemeenten is ondergebracht bij de stichting.

Per 31 december 2008 bedraagt het garantievermogen afkoop gemeenten € 21.229.674.

Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen afkoop gemeenten overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 20.674.499.

### Rendement

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

### Verliezen

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

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

Tabel 7. Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop gemeenten

(in euro's)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aanvang boekjaar	20.674.499	21.148.249	21.771.748	22.496.662	23.303.443	24.195.195
Rendement	473.750	623.499	724.914	806.781	891.752	941.088
Ultimo boekjaar	<b>21.148.249</b>	<b>21.771.748</b>	<b>22.496.662</b>	<b>23.303.443</b>	<b>24.195.195</b>	<b>25.136.283</b>

## 2.7 Regres afkoop

### Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 2008 bedraagt het garantievermogen regres afkoop € 691.780. Voor de liquiditeitsprognose bedraagt het garantievermogen regres afkoop overeenkomstig de achtervangovereenkomsten (gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde) € 673.689.

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

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

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

### Rendement

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

Tabel 8. Liquiditeitsprognose garantievermogen regres afkoop

(in euro's)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Aanvang boekjaar	673.689	688.466	707.914	730.525	755.690	783.505
Rendement	14.777	19.448	22.611	25.165	27.815	29.354
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>688.466</b>	<b>707.914</b>	<b>730.525</b>	<b>755.690</b>	<b>783.505</b>	<b>812.859</b>

# 3 Aanspraak achtervangfunctie

## 3.1 Fondsvermogen

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

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

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

Tabel 9. Vaststelling fondsvermogen

(in euro's)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Som van de garantievermogens	548.258.417	533.951.485	511.843.981	485.787.230	479.363.122	488.555.204
Af: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; ov. activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
<b>Fondsvermogen</b>	<b>548.258.417</b>	<b>533.951.485</b>	<b>511.843.981</b>	<b>485.787.230</b>	<b>479.363.122</b>	<b>488.555.204</b>

### 3.2 Verliesniveau

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

Het verliesniveau voor 2009 is het gemiddelde van de uitbetaalde verliesbedragen in de periode 2004-2008.

Tabel 10. Vaststelling verliesniveau 2009

Jaar	(bedragen x 1000 euro)	Uitgekeerd
2004		8.480
2005		14.587
2006		21.267
2007		25.900
2008		19.026
<b>Totaal:</b>		<b>89.260</b>
Verliesniveau 2009		17.852

### 3.3 Aanspraak achtervangfunctie

Vervolgens is per jaar voor de periode 2009-2014 het fondsvermogen en het verliesniveau berekend. De verliesniveaus voor 2009 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in de jaren 2009 tot en met 2013. Het verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf.

Tabel 11. Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2009-2014

(in euro's)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Fondsvermogen	548.258.417	533.951.485	511.843.981	485.787.230	479.363.122	488.555.204
Verliesniveau x 1½	26.901.118	32.963.597	49.962.895	67.959.667	85.925.321	100.632.971
Aanspraak achtervang	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Opgenomen/terug- betaalde leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0



## 4 Conclusies

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

In de thans voorliggende liquiditeitsprognose is, mede op basis van de actuele verwachtingen van het Centraal Planbureau (februari 2009), rekening gehouden met de mogelijke effecten van de kredietcrisis. Hiermee heeft de stichting haar verantwoordelijkheid genomen, met inachtneming van het vorengestelde over de betekenis van de liquiditeitsprognose, op basis van de thans beschikbare informatie een zo realistisch mogelijke liquiditeitsprognose af te geven. Daarbij wordt voor het eerst sinds de oprichting van de stichting een voor de periode van de thans voorliggende liquiditeitsprognose tijdelijk afnemend fondsvermogen verondersteld.

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

Op basis van de thans voorliggende liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 2009 tot en met 2014 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie.

Zoetermeer, 23 april 2009

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K.J.R. Schiffer', with a horizontal line underneath.

K.J.R. Schiffer, algemeen directeur

Aldus goedgekeurd door de Raad van Commissarissen in zijn vergadering op 23 april 2009.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Kamminga', with a horizontal line underneath.

J. Kamminga, voorzitter

## Liquiditeitsprognose 2009-2014

(in euro's)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Exploitatie</b>						
Exploitatieopbrengsten	272.100	272.100	272.100	272.100	272.100	272.100
Exploitatiekosten	-7.257.100	-7.334.508	-7.437.555	-7.669.153	-7.952.610	-8.194.983
T.l.v. NHG garantievermogens	6.985.000	7.062.408	7.165.455	7.397.053	7.680.510	7.922.883
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NHG aankoop woning</b>						
Aanvang boekjaar	373.176.288	398.825.140	390.138.241	375.101.392	356.262.753	352.305.967
Risicovergoeding	43.336.047	39.387.504	39.377.431	39.326.225	39.399.814	39.315.824
Rendement	8.840.063	11.299.041	12.493.411	12.325.055	13.583.841	14.692.944
Regresopbrengsten	1.080.307	1.105.238	1.592.948	2.326.233	3.068.654	3.052.407
Toerekening exploitatiekosten	-5.382.853	-5.772.229	-5.856.451	-6.045.740	-6.277.414	-6.475.510
Toegekende verliesdeclaraties	-22.224.712	-54.706.453	-62.644.188	-66.770.412	-53.731.681	-42.583.852
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>398.825.140</b>	<b>390.138.241</b>	<b>375.101.392</b>	<b>356.262.753</b>	<b>352.305.967</b>	<b>360.307.780</b>
<b>NHG kwaliteitsverbetering</b>						
Aanvang boekjaar	84.988.991	90.914.014	83.719.221	74.801.967	65.522.446	60.772.424
Risicovergoeding	11.819.925	7.879.392	7.877.376	7.867.133	7.881.854	7.865.052
Rendement	2.014.197	2.503.922	2.598.786	2.384.058	2.451.413	2.519.669
Regresopbrengsten	22.888	121.654	389.798	693.668	902.851	872.607
Toerekening exploitatiekosten	-1.468.175	-1.154.723	-1.171.571	-1.209.438	-1.255.784	-1.295.413
Toegekende verliesdeclaraties	-6.463.812	-16.545.038	-18.611.643	-19.014.942	-14.730.356	-11.178.533
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>90.914.014</b>	<b>83.719.221</b>	<b>74.801.967</b>	<b>65.522.446</b>	<b>60.772.424</b>	<b>59.555.806</b>
<b>In- en verkoop woningen</b>						
Aanvang boekjaar	9.887.555	9.968.990	10.113.225	10.296.618	10.506.990	10.743.701
Resultaat in- en verkoop woningen	0	0	0	0	0	0
Rendement	215.407	279.691	320.826	352.247	384.023	399.663
Toerekening exploitatiekosten	-133.972	-135.456	-137.433	-141.875	-147.312	-151.960
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>9.968.990</b>	<b>10.113.225</b>	<b>10.296.618</b>	<b>10.506.990</b>	<b>10.743.701</b>	<b>10.991.404</b>
<b>Afkoop Rijk</b>						
Aanvang boekjaar	26.115.138	26.713.558	27.501.136	28.416.817	29.435.908	30.562.330
Rendement	598.420	787.578	915.681	1.019.091	1.126.422	1.188.742
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>26.713.558</b>	<b>27.501.136</b>	<b>28.416.817</b>	<b>29.435.908</b>	<b>30.562.330</b>	<b>31.751.072</b>
<b>Afkoop gemeenten</b>						
Aanvang boekjaar	20.674.499	21.148.249	21.771.748	22.496.662	23.303.443	24.195.195
Rendement	473.750	623.499	724.914	806.781	891.752	941.088
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>21.148.249</b>	<b>21.771.748</b>	<b>22.496.662</b>	<b>23.303.443</b>	<b>24.195.195</b>	<b>25.136.283</b>
<b>Regres afkoop</b>						
Aanvang boekjaar	673.689	688.466	707.914	730.525	755.690	783.505
Rendement	14.777	19.448	22.611	25.165	27.815	29.354
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>688.466</b>	<b>707.914</b>	<b>730.525</b>	<b>755.690</b>	<b>783.505</b>	<b>812.859</b>
<b>Totaal</b>	<b>548.258.417</b>	<b>533.951.485</b>	<b>511.843.981</b>	<b>485.787.230</b>	<b>479.363.122</b>	<b>488.555.204</b>
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; vaste activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
<b>Aanspraak achtervang FONDSVERMOGEN</b>	<b>548.258.417</b>	<b>533.951.485</b>	<b>511.843.981</b>	<b>485.787.230</b>	<b>479.363.122</b>	<b>488.555.204</b>
VERLIESNIVEAU x 1½	26.901.118	32.963.597	49.962.895	67.959.667	85.925.321	100.632.971
Aanspraak achtervang	nee	nee	nee	nee	nee	nee
<b>Leningen</b>						
Opgenomen/terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0



## Colofon

### **Uitgave**

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Postbus 309

2700 AH Zoetermeer

Tel. (079) 368 28 00

Fax (079) 361 07 83

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

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

### **Concept en ontwerp**

Smidswater

### **Druk**

Den Haag media groep, Rijswijk

