



NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

Jaarverslag 1999

Liquiditeitsprognose 2000-2005

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen en haar instrument de Nationale Hypotheek Garantie staan er op de drempel van de nieuwe eeuw goed voor. Mede dankzij de gunstige economische ontwikkelingen kan na vijf jaar gesteld worden dat de privatisering van de gemeentegarantie succesvol is geweest. De bekendheid en het gebruik van de Nationale Hypotheek Garantie is de afgelopen jaren versterkt. In 1999 nam het aantal hypotheekgaranties opnieuw met bijna 60.000 toe en groeide het fondsvermogen van de stichting uit tot ruim 300 miljoen gulden.

Het tijdstip blijft gunstig; er zijn geen aanwijzingen voor een kentering in de economie. De komende jaren wordt een voortgaande stijging van de welvaart en inkomens verwacht. Het Belastingstelsel van de 21ste eeuw handhaaft de fundamenteën van het hypotheekstelsel en gaat voort met verkleining van het verschil tussen het bruto- en nettoinkomen. Daarnaast ligt er een wetsvoorstel voor een koopsubsidieregeling voor huizenkopers met lagere inkomens, waarmee het eigen woningbezit verder gestimuleerd moet worden. Door de verstrekking van de subsidie afhankelijk te maken van de toewijzing van Nationale Hypotheek Garantie wordt extra risicobescherming aan deze huizenkopers geboden.

Ondanks alle optimistische geluiden mogen we niet uit het oog verliezen dat zich vroeg of laat een keer een trendbreuk kan voordoen. Het is niet uitgesloten dat de marktontwikkelingen elkaar ook dan versterken, zij het in omgekeerde richting. We moeten daarom alert blijven

op de risico's die aan de koopwoningmarkt en -financiering verbonden zijn. Ook hiervoor geldt dat het beter is om te voorkomen dan te moeten genezen. Risico's binnen de perken houden, betekent in ieder geval dat de fundamenteën van het huidige instrumentarium ter bevordering van het eigen woningbezit in Nederland intact moeten blijven. Wie aan deze fundamenteën toert, beseft niet dat dit de risico's voor de consument die men beoogt te beschermen, eerder vergroot dan verkleint. Het verdient de voorkeur om gebruik te maken van de instrumenten die de risico's beperken en de negatieve effecten van een mogelijk neergaande markt dempen.

Nationale Hypotheek Garantie is zo'n instrument, dat, zoals u uit dit jaarverslag zult opmaken, mag rekenen op het vertrouwen van zowel consumenten als geldverstrekkers. Dit sterke draagvlak en de gunstige marktomstandigheden staan garant voor een toekomst die wij met het volste vertrouwen tegemoet zien.



J. Kamminga  
Voorzitter Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen



K.J.R. Schiffer  
Directeur Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

# Inhoudsopgave Jaarverslag

1.	Directieverslag	7
1.1	Inleiding	7
1.2	Achternvangfunctie van de overheid	8
1.3	Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning	9
1.4	Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	12
1.5	Afkoop gemeentegarantie met rijksdeelname	14
1.6	De exploitatie van de stichting	16
1.7	Aanspraken obligo's en achtervang	18
1.8	Organisatie	18
1.9	Beleid	21
1.10	Toekomst	25
2.	Jaarrekening	26
2.1	Balans	26
2.2	Resultatenrekening	28
2.3	Toelichting	29
2.4	Toelichting op de balans	30
2.5	Toelichting op de resultatenrekening	34
3.	Overige Gegevens	36
3.1	Accountantsverklaring	36
3.2	Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling	36
3.3	Resultaatverdeling 1999	36

# Inhoudsopgave Liquiditeitsprognose

1.	Inleiding	39
1.1	Statuten	39
1.2	Achtervangovereenkomsten	39
2.	Doel	39
2.1	Achtervangfunctie	39
2.2	Obligo's	39
3.	Uitgangspunten	40
3.1	Geldstromen binnen de stichting	40
3.2	Rekenmethodieken	40
4.	Liquiditeitsprognose op onderdelen	41
4.1	Exploitatie van de stichting	41
4.2	Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning	42
4.3	Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering	43
4.4	Afkoop Rijk	44
4.5	Afkoop gemeenten	46
4.6	Regres afkoop	46
5.	Aanspraak achtervangfunctie	47
5.1	Fondsvermogen	47
5.2	Verliesniveau	48
5.3	Vaststelling aanspraak achtervangfunctie	48
6.	Conclusies	49









# 1. Directieverslag

## 1.1 Inleiding

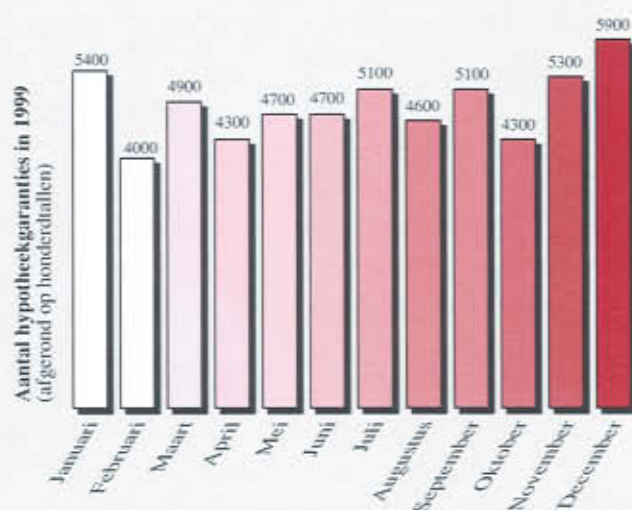
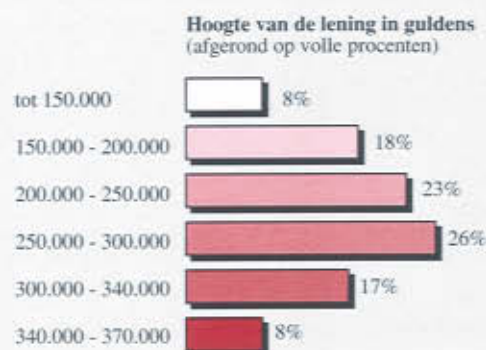
De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen heeft per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie geïntroduceerd. Daarmee is de Nationale Hypotheek Garantie in de plaats getreden van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming. De Nationale Hypotheek Garantie is het stelsel van "voorwaarden en normen" op basis waarvan de stichting borg staat voor hypothecaire leningen voor de aankoop van woningen en voor de kwaliteitsverbetering van woningen. Voorts heeft de stichting per 1 januari 1995 de financiële risico's welke voortvloeien uit borgstellingen die door gemeenten zijn afgegeven in het kader van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming, overgenomen van het Rijk en van de in dit kader participerende gemeenten.

Het boekjaar 1999 is het vijfde operationele jaar van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Van de huishoudens die gebruik hebben gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie is de gemiddelde leeftijd 30 jaar. Voorts is 58% tweeverdiener en is sprake van een gemiddeld gezamenlijk inkomen van f 75.000,-. De gemiddelde lening bedroeg in 1999 f 243.900,-. Hieruit

kan op hoofdlijnen worden opgemaakt dat in 1999 met name door relatief jonge starters op de koopwoningenmarkt gebruik is gemaakt van Nationale Hypotheek Garantie. Ook in 1999 is de stichting er dus in geslaagd de financiering van de eigen woning met Nationale Hypotheek Garantie mogelijk te maken vooral ook voor huishoudens met lagere inkomens.

Het boekjaar 1999 stond in het teken van verbreding van de doelstellingen en de sociaal maatschappelijke betekenis van de hypotheekgarantie. Per 1 januari 1999 heeft de introductie plaatsgevonden van de "Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering", een nieuwe garantiefaciliteit voor leningen in verband met achterstallig onderhoud ten behoeve van eigenaar-bewoners. Hiermee richt de Nationale Hypotheek Garantie zich naast het bevorderen van de aankoop van een woning voortaan ook op de bevordering van een verantwoord beheer van reeds in eigendom verkregen woningen. In dit verband zijn met het Rijk en met de in deze nieuwe garantiefaciliteit participerende gemeenten aanvullende achtervangovereenkomsten gesloten. Voorts is in 1999 besloten het regresbeleid van de stichting per 1 januari 2000 te formaliseren, waarmee de Nationale Hypotheek Garantie een vangnet vormt voor

## Facts & Figures





eigenaar-bewoners die buiten hun schuld worden geconfronteerd met een gedwongen verkoop met verlies. In het boekjaar 1999 is voorts besloten de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 2000 ook voor flexwerkers toegankelijk te maken. Met deze maatregelen heeft de Nationale Hypotheek Garantie zich versterkt als institutionele waarborg voor het verantwoord financieren van de aankoop en het beheer van een eigen woning, vooral ook voor huishoudens met lagere inkomens.

Het bestuur van de stichting heeft zich in 1999 beraden over de toekomst van de stichting en haar visie ter zake vastgelegd in een toekomstnotitie welke begin 2000 onderwerp van discussie zal zijn met het Ministerie van VROM en met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

In dit directieverslag worden de ontwikkelingen in het boekjaar 1999 op onderdelen beschreven en verantwoord. Voorts zijn in dit jaarverslag op grafische wijze de meest relevante facts & figures over het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie opgenomen.

## 1.2 Achtervangfunctie van de overheid

### 1.2.1 De betekenis van de achtervangfunctie

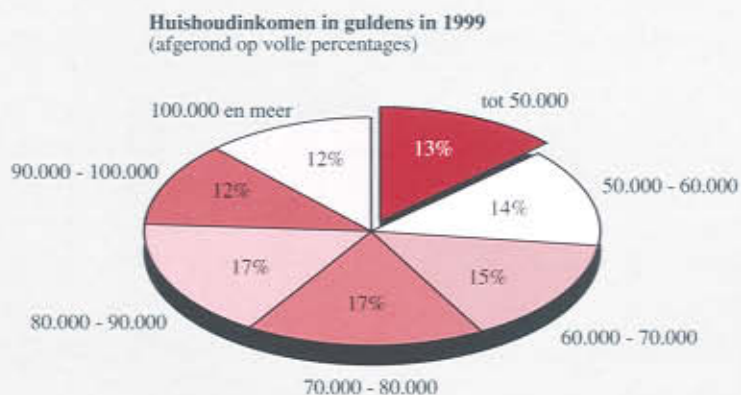
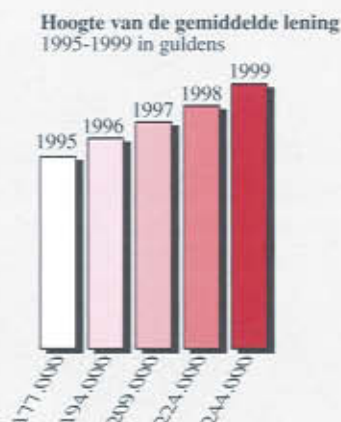
De "achtervangfunctie" van de overheid (Rijk en gemeenten) is van cruciaal belang voor het functioneren van de Nationale Hypotheek Garantie en de daarbij gekozen waarborgfondsconstructie.

De "achtervangfunctie" 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 beschouwt De Nederlandsche Bank de borgstelling van de stichting in het licht van de solvabiliteitsweging als een overheids-garantie.

### 1.2.2 De achtervangovereenkomsten

De "achtervangfunctie" is gerealiseerd in de vorm van een achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk en standaard-achtervangovereenkomsten tussen de stichting en afzonderlijke gemeenten. Op basis van deze overeenkomsten kan de stichting bij dreigende liquiditeitstekorten een beroep doen op renteloze leningen van het Rijk (50%) en van participerende gemeenten (50%). Uitgangspunt is dat de gemeenten vrijwillig participeren zonder nadere wetgeving. Bij de introductie van de

## Facts & Figures



Nationale Hypotheek Garantie hebben alleen de gemeenten Arnhem, Groningen en Rotterdam afgezien van participatie in de "achtervangfunctie" van de stichting.

De gemeente Groningen heeft zich per 1 januari 1999 aangesloten bij de Nationale Hypotheek Garantie. Dit betekent dat Nationale Hypotheek Garantie in 1999 alleen in de gemeenten Arnhem en Rotterdam niet mogelijk was.

Verheugend is dat de gemeente Rotterdam in november 1999 heeft besloten vanaf 1 januari 2000 te participeren in de "achtervangfunctie" van de stichting. Dit betekent dat per 1 januari 2000 uitsluitend in de gemeente Arnhem geen Nationale Hypotheek Garantie mogelijk is. De gemeente Arnhem heeft een eigen gemeentegarantieregeling.

### 1.2.3 Aanvullende achtervangovereenkomsten

In verband met de introductie van Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering per 1 januari 1999 is tevens sprake van "aanvullende achtervangovereenkomsten" met het Rijk en met de in deze garantiefaciliteit participerende gemeenten. In de loop van 1999 zijn met 477 van de in totaal 538 gemeenten aanvullende achtervangovereenkomsten afgesloten en is in die gemeenten ook Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering mogelijk.

## 1.3 Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning

### 1.3.1 Borgstellingen NHG aankoop woning

In het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning zijn in 1999 in totaal 58.247 (1998: 56.928) borgstellingen verleend.

In de Meerjarenbegroting 1999-2004 voor de exploitatie van de stichting is voor alle jaren uitgegaan van 55.000 borgstellingen.

De som van de in 1999 gewaarborgde leningen bedraagt f 14.205.536.111,- (1998: f 12.738.615.556,-).

In 1999 bedroeg de gemiddelde lening f 243.900,- (1998: f 223.800,-).

### 1.3.2 Borgtochtprovisie NHG aankoop woning

In 1999 bedroeg de door de koper te betalen borgtochtprovisie -evenals in voorgaande jaren- 0,36% van het bedrag van de gewaarborgde lening.

In verband met Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning is in 1999 een bedrag van f 51.139.930,- (1998: f 45.859.016,-) aan borgtochtprovisie ontvangen.

De gemiddelde borgtochtprovisie bedroeg f 878,- (1998: f 806,-).

### 1.3.3 Aanspraken NHG aankoop woning

In 1999 zijn 39 (1998: 47) declaraties ingediend in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen van met Nationale Hypotheek Garantie gefinancierde woningen.

Hiervan zijn 8 (1998: 8) declaraties afgewezen.

Achtergrond hiervan was dat bij de beoordeling van deze declaraties bleek dat de geldgever bij de acceptatie heeft gehandeld in strijd met essentiële onderdelen van de voorwaarden en normen. Voorts zijn 3 (1998: 0) declaraties door de desbetreffende geldgever ingetrokken.





Van de overige 28 (1998: 39) declaraties zijn er 25 geheel danwel gedeeltelijk gehonoreerd en waren er bij de afsluiting van het boekjaar 1999 nog 3 in behandeling. In totaal is met deze declaraties een bedrag van f 1.047.594,- (1998: f 1.715.612,-) gemoeid. Ten aanzien van 10 (1998: 13) gehonoreerde declaraties was sprake van hypotheekfraude. Bij de beoordeling heeft de stichting geconstateerd dat het aannemelijk is dat de desbetreffende geldgevers bij de acceptatie voldoende zorgvuldig hebben gehandeld. Derhalve heeft de stichting deze declaraties gehonoreerd. In totaal was hiermee een bedrag van f 612.479,- (1998: f 922.618,-) gemoeid. Deze schadedeclaraties vloeien voort uit een fraudezaak welke de stichting in 1998 gezamenlijk met de Nederlandse Vereniging van Banken onder de aandacht van Justitie heeft gebracht. Naar aanleiding hiervan heeft justitieel onderzoek plaatsgevonden dat in 1999 heeft geleid tot veroordelingen met gevangenisstraffen.

De overige 15 (1998: 26) gedwongen verkopen met verlies werden veroorzaakt door wanbetaling (6), werkloosheid (5), echtscheiding (3) en overcreditering (1). De gedwongen verkoop vond in 13 gevallen plaats door middel van een executoriale verkoop en in 12 gevallen door middel van een openbare onderhandse verkoop. Het betrof in alle gevallen bestaande woningen (geen nieuwbouw), waarvan in 12 gevallen sprake was van een appartement. In de overige 13 gevallen was sprake van een eengezinswoning.

In 1999 bedroeg het door de stichting vastgestelde verlies gemiddeld ca. f 37.400,- (1998: f 43.900,-).

### 1.3.4 Regres NHG aankoop woning

Overeenkomstig artikel 866, boek 7, van het Burgerlijk Wetboek heeft de borg (de stichting) voor het gehele bedrag dat hij aan de schuldeiser (de geldgever) heeft moeten voldoen, een vordering op de voormalige eigenaar-bewoner(s).

Vanaf 1 januari 1998 hanteert de stichting het beleid dat de vordering buiten invordering wordt gesteld indien de voormalige eigenaar-bewoner(s) 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. In dit verband zijn in het boekjaar 1999 in totaal 3 vorderingen buiten invordering gesteld.

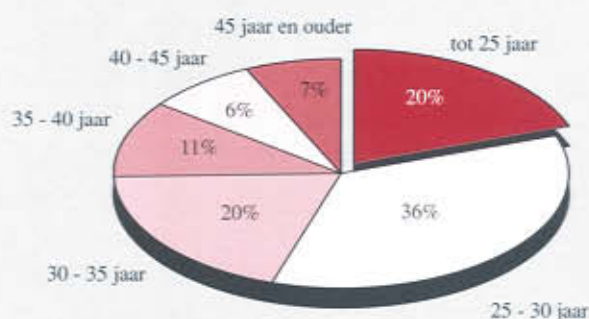
In 1999 heeft de stichting ten aanzien van verliezen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor een bedrag van f 31.455,- (1998: f 100,-) aan regresinkomsten ontvangen. Hiervan heeft f 15.245,- betrekking op in 1998 en f 16.210,- op in 1999 door de stichting uitbetaalde bedragen.

### 1.3.5 Garantievermogen NHG aankoop woning

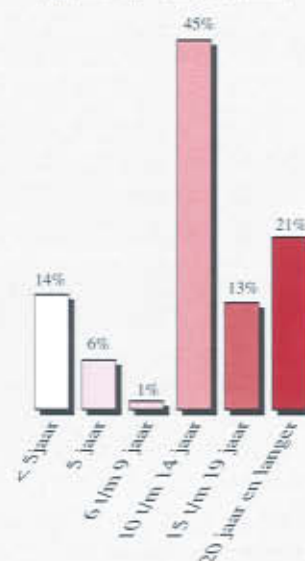
De inkomsten van de stichting in verband met de borgtochtprovisie worden toegevoegd aan het "garantie-

## Facts & Figures

Verdeling leeftijd  
(afgerond op volle procenten)



Verdeling rentevastperiode  
(afgerond op volle procenten)



### 1.3.6 Gegarandeerd vermogen NHG aankoop woning



vermogen Nationale Hypotheek Garantie”.

De door de stichting uitbetaalde bedragen in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen worden ten laste van het “garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie” gebracht.

De regresinkomsten worden -na aftrek van de uitvoeringskosten- eveneens toegevoegd aan het “garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie”.

Voorts wordt aan het “garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie” rente toegerekend.

Het “garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie” bedraagt per 31 december 1999 f 234.968.029,- (1998: f 176.061.824,-).

Het “gegarandeerd vermogen” van de stichting ten aanzien van het “garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie” is de som van de lopende leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning.

Ter bepaling van het “gegarandeerd vermogen” dienen geldgevers -overeenkomstig artikel 17 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht- jaarlijks voor 1 april een overzicht te verstrekken van de leningen met Nationale Hypotheek Garantie die in het afgelopen jaar zijn afgelost. Voorts is voor de bepaling van het “gegarandeerd vermogen” het aantal gedwongen verkopen van belang.

Het “gegarandeerd vermogen” vermindert maandelijks, overeenkomstig artikel 1, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht, volgens het aflossings-schema 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.

Per 31 december 1999 bedraagt het “gegarandeerd vermogen” f 54.284 miljoen (1998: f 42.432 miljoen) en heeft betrekking op in totaal 259.334 (1998: 211.128) lopende hypothecaire leningen met Nationale Hypotheek Garantie. Aan deze cijfers liggen de volgende gegevens ten grondslag.

garantie jaar	nominaal		volledig afgelost		gedwongen verkoop		annuïtaire aflossing
	aantal	x f 1 milj.	aantal	x f 1 milj.	aantal	x f 1 milj.	x f 1 milj.
1995	44.023	7.773,1	7.933	1.358,8	18	2,1	232,3
1996	60.253	11.665,7	5.898	1.103,2	43	7,3	313,5
1997	56.186	11.699,1	1.956	390,3	31	5,0	214,4
1998	56.922	12.741,4	370	78,6	6	0,8	85,5
1999	58.247	14.205,5	41	8,9	1	0,2	0





Het aantal garanties en het nominale bedrag kunnen na een boekjaar nog wijzigen als gevolg van correcties van geldgevers op onjuiste meldingen. Het nominale aantal garanties in 1996, 1997 en 1998 is om die reden lager dan in het jaarverslag 1998 is verantwoord.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat bij de bepaling van het "gegarandeerd vermogen" geen rekening is gehouden met eventuele onverplichte gedeeltelijke aflossingen.

## 1.4 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

### 1.4.1 Borgstellingen NHG kwaliteitsverbetering

De stichting heeft in 1999 in totaal 50 (1998: nvt) borgstellingen verleend. In 42 gevallen was sprake van een totale herfinanciering en in 8 gevallen van een aanvullende lening (2<sup>e</sup> hypotheek).

In de Meerjarenbegroting 1999-2004 voor de exploitatie van de stichting is voor alle jaren uitgegaan van 5.000 borgstellingen.

Het tegenvallende aantal borgstellingen in verband met kwaliteitsverbetering wordt verklaard door:

- de gebleken onbekendheid met deze nieuwe garantiefaciliteit bij de marktpartijen;
- de gewilligheid van de hypotheekmarkt voor oversluitingen;
- het gegeven dat (nog) niet alle geldgevers de nieuwe garantiefaciliteit automatiseringstechnisch kunnen verwerken.

De som van de in 1999 gewaarborgde leningen bedraagt f 10.320.278,- (1998: nvt). In 1999 bedroeg de gemiddelde lening f 206.400,- (1998: nvt).

### 1.4.2 Borgtochtprovisie NHG kwaliteitsverbetering

De door de koper te betalen borgtochtprovisie voor Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering is gelijk aan die voor Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning en bedroeg 0,36% van het bedrag van de gewaarborgde lening. In totaal heeft de stichting in 1999 een bedrag van f 37.153,- (1998: nvt) aan borgtochtprovisie ontvangen. De gemiddelde borgtochtprovisie bedroeg f 743,- (1998: nvt).

### 1.4.3 Aanspraken NHG kwaliteitsverbetering

In het boekjaar 1999 zijn geen declaraties ingediend in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen van met Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering gefinancierde woningen.

### 1.4.4 Regres NHG kwaliteitsverbetering

Overeenkomstig artikel 866, boek 7, van het Burgerlijk Wetboek heeft de borg (de stichting) voor het gehele bedrag dat hij aan de schuldeiser (de geldgever) heeft moeten voldoen, een vordering op de voormalige eigenaar-bewoner(s).

In 1999 heeft de stichting ten aanzien van verliezen in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering geen regresinkomsten ontvangen.

### 1.4.5 Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

De inkomsten van de stichting in verband met de borgtochtprovisie worden toegevoegd aan het "garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering".

De door de stichting uitbetaalde bedragen in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen worden ten laste van het "garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering" gebracht.

De regresinkomsten in verband met de Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering worden - na aftrek van de uitvoeringskosten- eveneens toegevoegd aan het "garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering".



Voorts wordt aan het "garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering" rente toegerekend.

Het "garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering" bedraagt per 31 december 1999 f 37.768,- (1998: nvt).

#### 1.4.6 Gegarandeerd vermogen NHG kwaliteitsverbetering

Het "gegarandeerd vermogen" in verband met het "garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering" is de som van de lopende leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering.

Ter bepaling van het "gegarandeerd vermogen" dienen geldgevers -overeenkomstig artikel 17 van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht- jaarlijks voor 1 april een overzicht te verstrekken van de leningen met Nationale

Hypotheek Garantie die in het afgelopen jaar zijn afgelost. Voorts is voor de bepaling van het "gegarandeerd vermogen" het aantal gedwongen verkopen van belang.

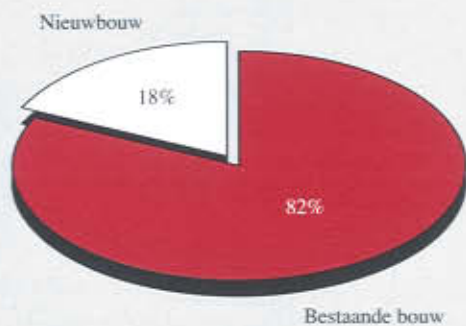
Het "gegarandeerd vermogen" vermindert maandelijks, overeenkomstig artikel 1, lid 2, van de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht, volgens het aflossings-schema van een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar met betaling maandelijks achteraf, met dien verstande dat de vermindering aanvangt één jaar na het verstrekken van een lening.

Per 31 december 1999 bedraagt het "gegarandeerd vermogen" f 10,3 miljoen (1998: nvt) en heeft betrekking op in totaal 50 (1998: nvt) lopende hypothecaire leningen met Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering. Aan deze cijfers liggen de volgende gegevens ten grondslag.

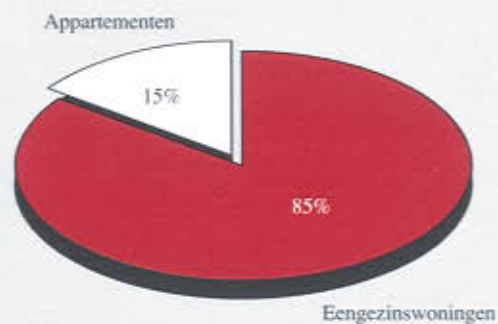
garantie jaar	nominaal		volledig afgelost		gedwongen verkoop		annuïtaire aflossing
	aantal	x f 1 milj.	aantal	x f 1 milj.	aantal	x f 1 milj.	x f 1 milj.
1999	50	10,3	0	0	0	0	0

## Facts & Figures

Verdeling bestaande bouw en nieuwbouw



Verdeling appartementen en eengezinswoningen



Voor de goede orde wordt opgemerkt dat bij de bepaling van het "gegarandeerd vermogen" geen rekening is gehouden met eventuele onverplichte gedeeltelijke aflossingen.

## 1.5 Afkoop gemeentegarantie met rijksdeelneming

### 1.5.1 Afkoopovereenkomsten

Aan Rijk en gemeenten is in april 1994 offerte uitgebracht voor de afkoop van de financiële risico's die voortvloeien uit borgstellingen die door de gemeenten zijn verstrekt in het kader van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming.

In de afkoopovereenkomsten is sprake van een actuariel berekende afkooppremie en een daarvan afgeleid obligo. Het obligo kan door de stichting worden aangesproken indien mocht blijken dat de afkooppremie niet toereikend is voor de geleden schade. Het obligo loopt tot en met 31 december 2006. Voor eventuele schadebetalingen na genoemde datum worden de regresopbrengsten ten aanzien van door de stichting uitbetaalde verliezen ondergebracht in een afzonderlijk garantievermogen regres afkoop.

Naast het Rijk hebben in totaal 564 van de destijds in totaal 636 gemeenten een afkoopovereenkomst met de stichting gesloten.

### 1.5.2 Aanspraken gemeentegarantie met rijksdeelneming

In het boekjaar 1999 zijn door de gemeenten in totaal 9 (1998: 21) declaraties ingediend voor vergoeding van het verlies in verband met de gedwongen verkoop van woningen die zijn gefinancierd met een gemeentegarantie met rijksdeelneming.

Hiervan zijn 4 declaraties afgewezen omdat is gehandeld in strijd met de toenmalige rijksdeelnemingsregeling. De overige 5 declaraties zijn geheel danwel gedeeltelijk gehonoreerd.

De gedwongen verkopen met verlies werden veroorzaakt door wanbetaling (3), werkloosheid (1) en overcreditering (1). De gedwongen verkoop vond in 4 gevallen plaats door middel van een executoriale verkoop en in 1 geval door middel van een onderhandse verkoop. Het betrof in alle gevallen bestaande koopwo-



ningen (geen nieuwbouw), waarvan in 3 gevallen sprake was van een appartement. In de overige 2 gevallen was sprake van een eengezinswoning.

In het boekjaar 1999 is in verband met declaraties in het kader van de gemeentegarantie met rijksdeelneming in totaal een bedrag van f 58.879,- (1998: f 331.093,-) gemoeid. Dit bedrag is ten laste gebracht van het garantievermogen, waarvan f 30.037,- (1998: f 178.330,-) ten laste is gebracht van het "garantievermogen afkoop Rijk" en f 28.842,- (1998: f 152.763,-) ten laste van het "garantievermogen afkoop gemeenten". Het verschil tussen het bedrag ten laste van het "garantievermogen afkoop Rijk" en het bedrag ten laste van het "garantievermogen afkoop gemeenten" laat zich verklaren door het feit dat ten aanzien van 1 verlies-declaratie sprake was van een declaratie van een gemeente die geen afkoopovereenkomst met de stichting heeft gesloten (uitsluitend 50% vergoeding ten laste van het "garantievermogen afkoop Rijk"). In 1999 bedroeg het door de stichting na behandeling van de verliesdeclaratie vastgestelde verlies gemiddeld f 11.800,- (1998: f 20.700,-).



### 1.5.3 Regres gemeentegarantie met rijksdeelneming

#### 1.5.3.1 Afkopende gemeenten

In de afkoopovereenkomsten tussen de stichting en de gemeenten is vastgelegd dat ten aanzien van door de stichting aan de gemeenten in het kader van gemeentegarantie met rijksdeelneming uitbetaalde bedragen, het regres aan de stichting is.

Bij de uitoefening van het regres heeft de stichting in 1999 de "gedragscode van de Nederlandse Vereniging voor Volks Krediet" (NVVK) gehanteerd. De regresopbrengsten worden gerealiseerd door middel van betalingen ineens dan wel betalingsregelingen van maximaal 36 maanden.

In het boekjaar 1999 heeft de stichting in totaal een bedrag van f 128.293,- (1998: f 166.867,-) aan regresinkomsten gerealiseerd. Hiervan had f 52.940,- betrekking op in 1995, f 53.927,- op in 1996, f 10.993,- op in 1997 en f 10.433,- op in 1998 door de stichting uitbetaalde bedragen.

#### 1.5.3.2 Niet afkopende gemeenten

Ten aanzien van gemeenten die geen afkoopovereenkomst met de stichting hebben, geldt dat het regres aan de gemeenten is, met dien verstande dat de stichting - vanwege de vergoeding van 50% van het verlies (Rijksdeelneming)- recht heeft op 50% van de regresop-

brengrsten. Jaarlijks worden de desbetreffende gemeenten gevraagd opgave te doen van de regresopbrengsten en verzocht 50% hiervan te doen toekomen aan de stichting.

In het boekjaar 1999 heeft de stichting in dit verband van de desbetreffende gemeenten een bedrag van f 4.795,- (1998: f 6.140,-) ontvangen. Hiervan had f 2.328,- betrekking op in 1995, f 1.250,- op in 1996, f 1.142,- op in 1997 en f 75,- op in 1998 door de stichting uitbetaalde bedragen.

### 1.5.4 Garantievermogen gemeentegarantie met rijksdeelneming

#### 1.5.4.1 Garantievermogen afkoop Rijk

De in verband met de rijksdeelneming door de stichting aan de gemeenten uitbetaalde bedragen worden ten laste gebracht van het "garantievermogen afkoop Rijk". Aan het "garantievermogen afkoop Rijk" wordt rendement toegerekend.

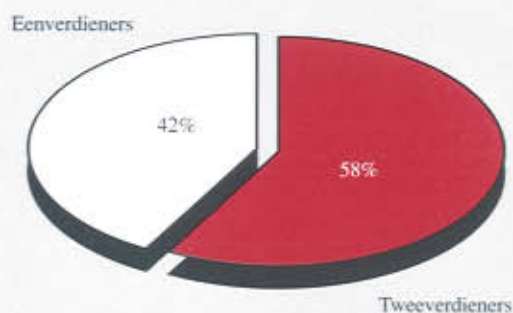
Het "garantievermogen afkoop Rijk" bedraagt per 31 december 1999 f 49.457.388,- (1998: f 47.406.824,-).

#### 1.5.4.2 Garantievermogen afkoop gemeenten

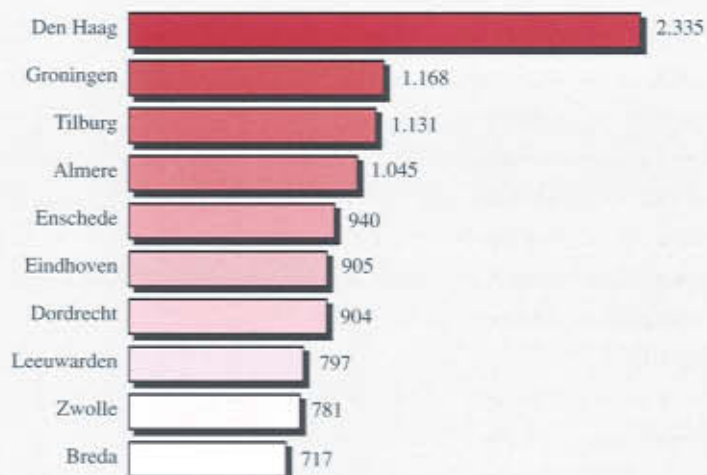
De in verband met het gemeentelijk aandeel in de gemeentegarantie met rijksdeelneming door de stichting aan de gemeenten uitbetaalde bedragen worden ten laste gebracht van het "garantievermogen afkoop gemeenten".

## Facts & Figures

Verdeling een- en tweeverdieners



Aantal hypotheeklen per gemeente





Aan het "garantievermogen afkoop gemeenten" wordt rendement toegerekend.

Het "garantievermogen afkoop gemeenten" bedraagt per 31 december 1999 f 39.135.161,- (1998: f 36.801.033,-).

#### 1.5.4.3 Garantievermogen regres afkoop

De regresinkomsten in het kader van de gemeentegarantie met rijksdeelneming worden -na aftrek van de uitvoeringskosten- toegevoegd aan het "garantievermogen regres afkoop".

Het "garantievermogen regres afkoop" bedraagt per 31 december 1999 f 507.755,- (1998: f 390.467,-).

#### 1.5.5 Gegarandeerd vermogen gemeentegarantie met rijksdeelneming

Het "gegarandeerd vermogen" van de stichting ten aanzien van de gemeentegarantie met rijksdeelneming is de geschatte som (exacte gegevens zijn niet beschikbaar) van de nominale bedragen van nog lopende leningen met een gemeentegarantie met rijksdeelneming. De Nederlandsche Bank heeft bij schrijven van 6 april 1999 laten weten dat als gevolg van een wijziging in het monetaire rapportagesysteem per 1 januari 1998 niet langer een overzicht kan worden verstrekt van het uitstaand bedrag aan woninghypotheken onder overheidsgarantie. Omdat andere bronnen hiervoor ontbreken is de stichting aangewezen op het als volgt maken van een schatting.

Het uitstaand bedrag aan woninghypotheken met overheidsgarantie heeft zich de afgelopen jaren als volgt ontwikkeld:

Per 31-12-1994	f 84.036 miljoen
Per 31-12-1995	f 82.168 miljoen
Per 31-12-1996	f 80.605 miljoen
Per 31-12-1997	f 78.248 miljoen

De jaarlijkse vermindering van het bedrag aan woninghypotheken met overheidsgarantie is gemiddeld f 1.929 miljoen. Op basis hiervan is in het jaarverslag van 1998 geschat dat het uitstaand bedrag aan woninghypotheken met overheidsgarantie per 31 december 1998 f 76.319 miljoen bedroeg. Op dezelfde wijze kan worden geschat dat het uitstaand bedrag aan woninghypotheken met overheidsgarantie per 31 december 1999 f 74.390 miljoen bedraagt.

Onder aftrek van de som van de nominale bedragen van nog lopende leningen met Nationale Hypotheek Garantie (=gegarandeerd vermogen NHG vermeerderd met de annuïtaire afschrijving) per 31 december 1999 van f 55.140 miljoen (1998: f 42.886 miljoen) resteert een bedrag van f 19.250 miljoen (1998: f 33.433 miljoen) aan nog lopende leningen met een gemeentegarantie.

Het Rijk heeft zijn aandeel van 50% in het hieruit voortvloeiende risico door middel van de afkoopovereenkomst volledig overgedragen aan de stichting. De in dit kader participerende gemeenten hebben hun aandeel van 50% in het hieruit voortvloeiende risico overgedragen aan de stichting door middel van afzonderlijke afkoopovereenkomsten. Dit betreft in totaal ca. 80% van het totale aandeel (50%) van alle gemeenten.

Aldus bedraagt het "gegarandeerde vermogen" ten aanzien van de gemeentegarantie met rijksdeelneming per 31 december 1999 naar schatting f 17.325 miljoen (1998: f 30.090 miljoen).

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat bij de bepaling van het "gegarandeerd vermogen" wordt uitgegaan van de nominale bedragen en dus geen rekening wordt gehouden met zowel de reguliere verplichte als de eventuele onverplichte gedeeltelijke aflossingen.

## 1.6 De exploitatie van de stichting

### 1.6.1 Opbrengsten

In 1999 bedroegen de door de koper te betalen administratiekosten -evenals in voorgaande jaren- f 40,- per borgstelling.

Op basis van in totaal 58.297 (1998: 56.928) borgstellingen is in 1999 een bedrag van f 2.331.880,- (1998: f 2.277.120,-) aan administratiekosten ontvangen ten behoeve van de exploitatie van de stichting.



Daarnaast was in 1999 sprake van overige inkomsten voor een bedrag van f 470.821,- en een bedrag aan rentebaten van f 26.385,-, als gevolg waarvan de opbrengsten ten behoeve van de exploitatie in totaal f 2.829.086,- (1998: f 2.799.293,-) bedroegen. In de Meerjarenbegroting 1999-2004 van de stichting is voor 1999 aan opbrengsten opgenomen, inclusief de rentebaten, een bedrag van f 2.968.839,-. Dit betekent dat de opbrengsten in 1999 f 139.753,- lager waren dan begroot. Achtergrond hiervan is dat:

- het aantal verstrekte hypotheekgaranties in verband met kwaliteitsverbetering in 1999 lager is dan begroot;
- het aantal toetsingen in verband met mutaties van lopende gemeentegaranties lager is dan begroot;
- de met de exploitatie te verrekenen uitvoeringskosten in verband met het regres als gevolg van een lager aantal nieuwe regreszaken lager is dan begroot.

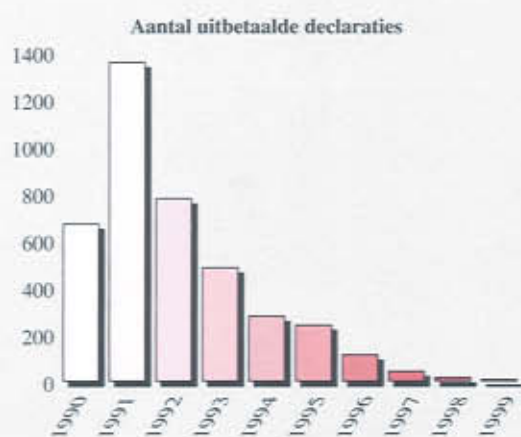
## 1.6.2 Kosten

In het boekjaar 1999 bedroegen de exploitatiekosten in totaal f 2.951.214,- (1998: f 2.569.792,-). In de Meerjarenbegroting 1999-2004 van de stichting is voor 1999 uitgegaan van een bedrag van f 2.856.132,- aan exploitatiekosten. Dit betekent dat de exploitatiekosten in 1999 f 95.082,- hoger waren dan begroot. Achtergrond hiervan is een overschrijding van:

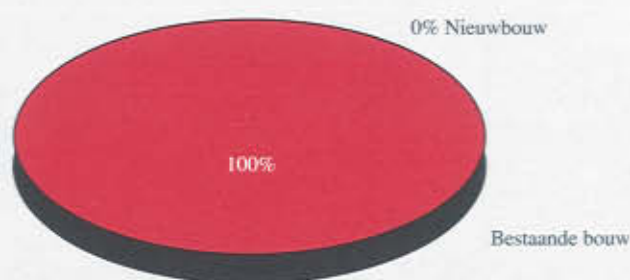
- de personeelskosten als gevolg van een personele uitbreiding ten behoeve van de financiële administratie en de bedrijfsvoering;
- de kosten voor het onderhoud van de toetsingsdiskette in verband met het faillissement en de doorstart van de leverancier;
- de communicatiekosten als gevolg van een intensivering van het communicatiebeleid gericht op de geldverstrekkers en het intermediair.

## Facts & Figures

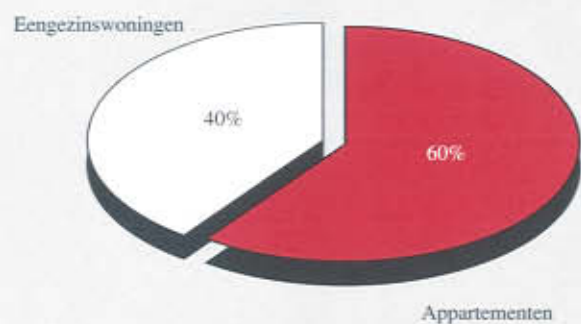
### Gedwongen verkopen met verlies gemeentegarantie



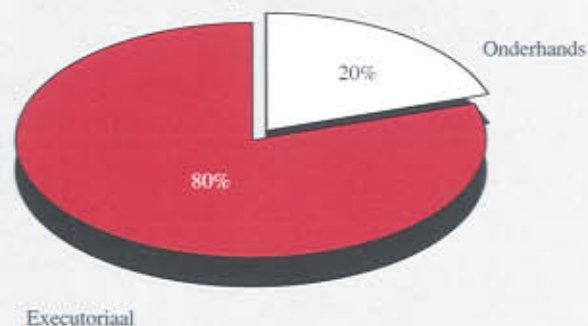
### Bestaande bouw ten opzichte van nieuwbouw



### Appartementen ten opzichte van eengezinswoningen



### Onderhandse verkopen ten opzichte van executoriale verkopen





### 1.6.3 Resultaat

Over 1999 was derhalve sprake van een negatief resultaat van f 122.128,- (1998: positief resultaat van f 229.501,-).

### 1.6.4 Eigen vermogen exploitatie

Het exploitatieresultaat wordt in mindering gebracht op het "eigen vermogen exploitatie".

Het "eigen vermogen exploitatie" bedraagt per 31 december 1999 f 545.027,- (1998: f 667.155,-).

## 1.7 Aanspraken obligo's en achtervang

### 1.7.1 Aanspraak obligo's

Het "garantievermogen afkoop Rijk" en het "garantievermogen afkoop gemeenten" zijn in het boekjaar 1999 niet negatief geweest.

Evenals in voorgaande jaren is derhalve in het boekjaar 1999 geen aanspraak gedaan op het obligo van het Rijk en de obligo's bij de afkopende gemeenten.

### 1.7.2 Aanspraak achtervangfunctie

Voor het bepalen van de aanspraak op de achtervang dienen het "fondsvermogen" en het "gemiddelde verliesniveau" te worden vastgesteld.

Het "fondsvermogen" is de som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen en liquide middelen minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen.

Per 31 december 1999 bedraagt het "fondsvermogen" f 313.744.027,- (1998: f 250.265.585,-).

Het "gemiddelde verliesniveau" is het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken vijf kalenderjaren uit hoofde van borgtochtovereenkomsten aan geldgevers heeft uitbetaald. Indien het hier gaat om kalenderjaren vóór het jaar 1995 dan wordt tweemaal het bedrag dat het Rijk op grond van de van toepassing zijnde rijksdeelnemingsregeling op verliesdeclaraties heeft uitbetaald als uitgangspunt genomen. Voor het jaar 1999 gelden aldus de verliezen in de periode 1994-1998.

Uitbetaalde bedragen 1994 tot en met 1998.

Jaar	Uitbetaald door	Uitbetaalde bedragen (x f 1000)
1994	Rijk x 2	4.580
1995	stichting	0
1996	stichting	47
1997	stichting	391
1998	stichting	1.716
Totaal		6.734

Per 31 december 1999 bedraagt het "gemiddelde verliesniveau" f 6.734.000,- gedeeld door 5 is f 1.346.800,- (1998: f 3.158.000,-).

Wanneer het fondsvermogen lager is dan anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau zal de stichting een beroep doen op de achtervangfunctie. Anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau is f 2.020.200,- (1998: f 4.737.000,-).

Per 31 december 1999 is derhalve, zoals in het gehele boekjaar 1999, geen aanspraak gedaan op de achtervangfunctie.

## 1.8. Organisatie

### 1.8.1 Bestuur

De samenstelling van het bestuur was in 1999 als volgt.

Drs. E. Heerma	voorzitter (tot 9 februari 1999)
J. Kamminga	voorzitter (vanaf 28 mei 1999)
Drs. H.J. van Herwijnen	benoemd door "vereniging eigen huis"; plv. voorzitter
Drs. J.H.R. Bergh	benoemd door de Minister van VROM
Mr. G.R. de Goede	benoemd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten
Drs. J.H.P.M. van Lange	benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken

Het bestuur heeft in het boekjaar 1999 in totaal 5 keer vergaderd. De heer Heerma heeft zich per 9 februari 1999 vanwege ziekte teruggetrokken als voorzitter. De heer Heerma is op 1 maart 1999 overleden. De stichting heeft daarmee een bevoegen voorzitter verloren. Ter nagedachtenis is tijdens de bestuursvergadering van 5 maart 1999 een moment van stilte in acht genomen. Tijdens de perioden van ziekte en na het overlijden van de heer Heerma is het voorzitterschap waargenomen door de heer van Herwijnen.

De Minister van VROM heeft op voordracht van de leden van het bestuur per 28 mei 1999 de heer J. Kamminga benoemd tot voorzitter van het bestuur van de stichting.

### *1.8.2 Personele organisatie*

In 1999 werd de directie -evenals in de voorgaande jaren- gevoerd door de heer K.J.R. Schiffer.

In 1999 heeft het bestuur in afwachting van de totstandkoming van het commissarissenmodel een geactualiseerd directiestatuut vastgesteld alsmede een intern reglement inzake de wederzijdse controle tussen de directeur en de adjunct-directeur.

De heer Drs. R.C.H.P. van Kesteren, adjunct-directeur, heeft per 1 september 1999 een functie elders aanvaard.

De heer Van Kesteren heeft een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming en ontwikkeling van de stichting. Het bestuur alsmede de directeur zijn hem erkentelijk voor zijn grote inzet voor de stichting en zeggen hem dank voor de plezierige samenwerking.

Op 31 december 1999 bestond de personele organisatie uit 11 (1998: 10) personen, inclusief 1 uitzendkracht en was sprake van 2 vacatures (plv. directeur; medewerker helpdesk). Ten behoeve van de implementatie van de Wet bevordering eigen woningbezit is 1 medewerker vooralsnog tot 1 juli 2000 gedetacheerd aan het Ministerie van VROM.

### *1.8.3 Bestuurlijke organisatie*

De Raad van State heeft in haar uitspraak van 12 november 1998 inzake een hoger beroep tegen een uitspraak van de Arrondissementsrechtbank te Arnhem -betreffende een beroepsschrift van een aanvrager van Nationale Hypotheek Garantie- vastgesteld dat de stichting ten aanzien van besluiten op aanvragen voor Nationale Hypotheek Garantie, dient te worden aangemerkt als "bestuursorgaan" in de zin van artikel 1:1, aanhef en onder b, van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Mede in dit verband heeft de stichting zich beraden over onder meer de bestuurlijke organisatie van de stichting.





De uitkomsten hiervan maken onderdeel uit van de "toekomstnotitie" van de stichting welke in 2000 zal worden besproken met het Ministerie van VROM en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

In deze toekomstnotitie wordt uitgegaan van verdere professionalisering van de bestuurlijke organisatie waarbij sprake is van een functiescheiding tussen intern toezicht en extern toezicht onder meer door middel van de introductie van een commissarissenmodel. Daarbij vindt het intern toezicht plaats in de relatie tussen een Raad van Toezicht en een statutaire directie. Met het oog op de beoogde functiescheiding tussen intern toezicht en extern toezicht is uitgangspunt dat het door de Minister van VROM en het door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten benoemde lid van de Raad van Toezicht niet onder hun gezag valt. Indien de Minister van VROM -in

het verlengde van de hiervoor genoemde uitspraak van de Raad van State- de stichting aanwijst als bestuursorgaan in de zin van artikel 1:1, aanhef en onder b, van de Algemene Wet Bestuursrecht kan het extern toezicht worden verankerd in een eventuele instellingswet. De stichting zal zich sterk maken dat een eventuele publieksrechtelijk inbedding van de stichting niet leidt tot een toename van de bureaucratie in de relatie tussen enerzijds de overheid en de stichting en anderzijds de stichting en de bij de hypotheekverstrekking betrokken partijen.

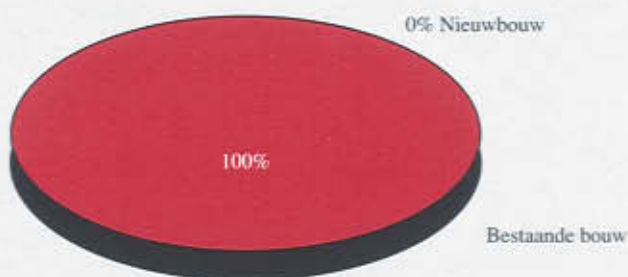
#### 1.8.4 Automatisering

In samenwerking met KPMG EDP Auditors is de geautomatiseerde omgeving alsmede de NHG-toetsings-

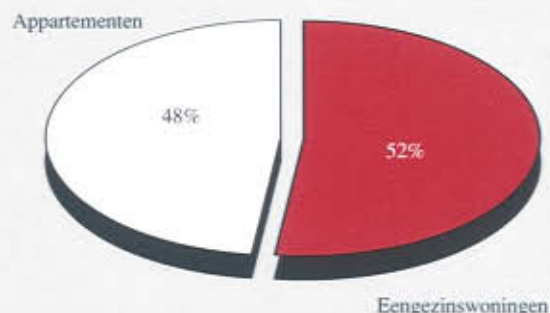
## Facts & Figures

### Gedwongen verkopen met verlies Nationale Hypotheek Garantie

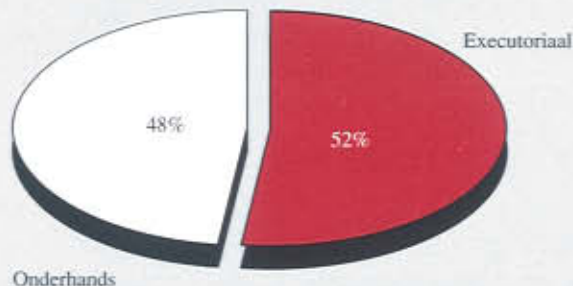
#### Bestaande bouw ten opzichte van nieuwbouw



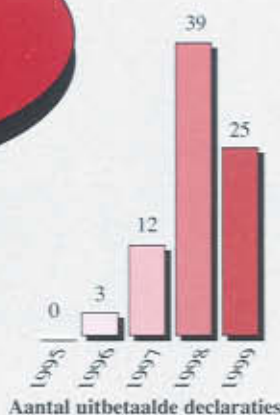
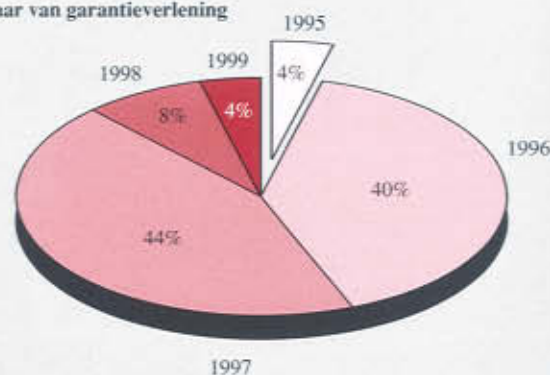
#### Appartementen ten opzichte van eengezinswoningen



#### Onderhandse verkopen ten opzichte van executoriale verkopen



#### Jaar van garantieverlening





diskette gereed gemaakt voor de millenniumovergang. De administratie van de beleggingen (MABEL) van de stichting vindt vanaf 1 januari 1999 plaats in Euro's. De stichting heeft een geautomatiseerd postregistratie- en archiefsysteem van Eastman/Kodak Software aangeschaft, welke door DELT-informatiesystemen wordt aangepast aan de eisen en wensen van de stichting. Met een geautomatiseerd postregistratie- en archiefsysteem wordt de post elektronisch verwerkt en gearchiveerd. Naast de voordelen ten aanzien van workflow-management, ruimtebesparing en managementinformatie wordt hiermee tevens de reproductie van het archief bij een eventuele calamiteit gegarandeerd. Er wordt naar gestreefd dat het postregistratie- en archiefsysteem begin 2000 operationeel zal zijn. De stichting is in 1999 ten aanzien van de automatisering ondersteund door Van Laarhoven B.V. (applicatie-beheer en -ontwikkeling) en Computerplan B.V. (systeembeheer).

## 1.9 Beleid

### 1.9.1 *Introductie Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering*

Per 1 januari 1999 heeft de stichting een nieuwe garantiefaciliteit geïntroduceerd ten behoeve van de financiering van achterstallig onderhoud en woningverbetering. Bij Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering kunnen eigenaar-bewoners een hypotheekgarantie verkrijgen voor de financiering van het herstel van achterstallig onderhoud en woning-

verbetering. De nieuwe garantiefaciliteit is zowel mogelijk voor een herfinanciering waarbij de oorspronkelijke lening wordt afgelost als voor een aanvullende financiering. Belangrijke voorwaarde is dat uit een te overleggen bouwkundig rapport blijkt dat sprake is van achterstallig onderhoud. Voor het overige gelden dezelfde voorwaarden en normen als bij Nationale Hypotheek Garantie in verband met de aankoop van een woning. Ook de hoogte van de borgtochtprovisie en de administratiekosten zijn gelijk.

### 1.9.2 *Normen en voorwaarden*

Het bestuur van de stichting heeft in 1999 -mede op advies van haar College van Deskundigen- besloten het stelsel van voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 2000 op onderdelen aan te passen.

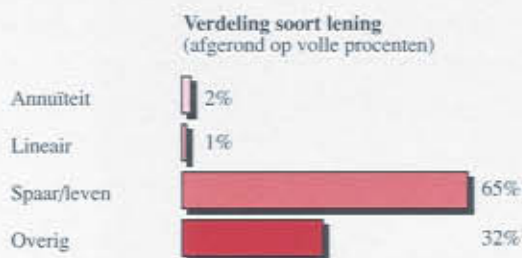
De belangrijkste aanpassingen zijn:

- de kostengrens van f 370.000,- is verhoogd naar f 420.000,-;
- het regresbeleid van stichting is geformaliseerd in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht;
- bij flexwerkers (oproepkrachten, uitzendkrachten, detachingsmedewerkers) kan voor de berekening van de maximale lening worden uitgegaan van het gemiddelde inkomen uit arbeid over de afgelopen 3 kalenderjaren tot maximaal het inkomen uit arbeid over het laatste kalenderjaar;
- in de voorwaarden en normen is een hardheidsclausule opgenomen op basis waarvan kan worden afgeweken van de voorwaarden en normen in het geval handhaving van een bepaling voor een aanvrager onevenredige gevolgen zou hebben in verhouding tot het doel van de bepaling;
- de maximale looptijd voor leningen ter financiering van de aankoop van een woonwagen en/of woonwagendplaats is verlengd van 15 jaar tot 30 jaar;
- bij rentevastperioden langer dan 5 jaar is geen sprake meer van een minimum toetsrente.

Voorts heeft het bestuur besloten de woonlastpercentages per 1 januari 2000 te actualiseren. De actualisering heeft zoals elk jaar plaatsgevonden in nauwe samenwerking met het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD).

De wijzigingen per 1 januari 2000 hebben conform de statuten van de stichting de formele goedkeuring





verkregen van de Minister van VROM en van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. Conform het gestelde in de borgtochtovereenkomsten tussen de stichting en de geldgevers, zijn de geldgevers uiterlijk twee maanden voor de inwerkingtreding over de wijzigingen geïnformeerd.

### 1.9.3 Borgtochtprovisie en administratiekosten

In de brief van 3 mei 1993 van de toenmalige staatssecretaris van VROM, de heer Drs. E. Heerma, aan de Tweede Kamer inzake de totstandkoming van de stichting is vastgelegd dat de door de koper te betalen borgtochtprovisie van 0,36% de eerste vijf jaren niet naar beneden zal worden bijgesteld. Mede in dit licht is de borgtochtprovisie vanaf de totstandkoming van de Nationale Hypotheek Garantie jaarlijks gehandhaafd op 0,36%. Deze periode van vijf jaren is per 31 december 1999 verstreken.

Ten aanzien van de benodigde borgtochtprovisie wordt jaarlijks advies gevraagd aan Hewitt (voorheen: Heynis en Koelman). De advisering vindt plaats op basis van de uitkomsten van een actuair rekenmodel dat door de stichting is goedgekeurd bij de totstandkoming van de stichting. Voor de jaarlijkse herberekening van de benodigde borgtochtprovisie worden de actuele kengetallen van het afgelopen garantiejaar in het actuair rekenmodel verwerkt.

Uit de rapportage van het in 1999 door Hewitt uitgevoerde actuair onderzoek bleek dat een borgtochtprovisie van 0,30% zou volstaan. In dit verband heeft het bestuur vastgesteld dat de borgtochtprovisie per 1 januari 2000 kan worden verlaagd van 0,36% naar 0,30%.

Het bestuur heeft in 1999 besloten de administratiekosten van f 40,- per 1 januari 2000 te laten vervallen en in het vervolg de kosten van de organisatie ten laste te brengen van de beleggingsopbrengsten. Achtergrond hiervan is dat de exploitatie aan de inkomstenkant bijna volledig afhankelijk is van het vooraf niet te calculeren aantal hypotheekgaranties. Dit wordt bij het ontbreken van voldoende sturingsinstrumenten zowel door het bestuur als de accountant onwenselijk geacht. Rekening houdende met het feit dat de administratiekosten per 1 januari 2000 komen te vervallen en de kosten van de organisatie per die datum ten laste worden gebracht van de beleggingsopbrengsten heeft het bestuur de borgtochtprovisie per 1 januari 2000 vastgesteld op 0,32%.

Een en ander heeft conform de statuten van de stichting de formele goedkeuring verkregen van de Minister van VROM en van de Vereniging Nederlandse Gemeenten.



#### 1.9.4 Liquiditeitsprognose

Conform de statuten van de stichting en de achtervang-overeenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten, heeft het bestuur van de stichting op 17 juni 1999 de Liquiditeitsprognose 1999-2004 vastgesteld en ter kennis gebracht aan het Ministerie van VROM, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de participerende gemeenten.

#### 1.9.5 Beleggingsbeleid

In het boekjaar 1999 heeft de stichting een beleggingsrendement gerealiseerd van in totaal f 12.560.445,- (1998: f 14.112.854,-). Ten opzichte van het gemiddeld gewogen eigen vermogen betekent dit een nettorendement over 1999 van 4,4% (1998: 6,3%).

Het gerealiseerd rendement is toegevoegd aan de verschillende fondsen op basis van de saldi ultimo van de verschillende maanden van het jaar.

De beleggingen hebben plaatsgevonden conform het beleggingsstatuut van de stichting, welke conform de statuten van de stichting de goedkeuring heeft van de Minister van VROM en van de Vereniging Nederlandse Gemeenten.

#### 1.9.6 Vermogensbeheer

Het fondsvermogen heeft zich in 1999 per saldo ontwikkeld conform de Liquiditeitsprognose 1999-2004. Per 31 december 1999 is het "eigen vermogen exploitatie" kleiner dan geprognosticeerd. Dit laat zich verklaren door het negatieve exploitatieresultaat over 1999.

Het "garantievermogen NHG-kwaliteitsverbetering" is per 31 december 1999 kleiner dan geprognosticeerd als gevolg van het nog tegenvallende aantal borgstellingen in het kader van deze nieuwe garantiefaciliteit.

Het "garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie" is per 31 december 1999 hoger dan geprognosticeerd. Dit is het gevolg van:

- een hogere opbrengst aan borgtochtprovisie dan verwacht omdat de gemiddelde lening in 1999 hoger was dan verwacht;
- een lager aantal gedwongen verkopen met verlies dan verwacht.

Mede tegen deze achtergrond heeft per 1 januari 2000 een substantiële verlaging van de borgtochtprovisie kunnen plaatsvinden.

Het "garantievermogen afkoop Rijk", het "garantievermogen afkoop gemeenten" en het "garantievermogen regres afkoop" zijn per 31 december 1999 opnieuw hoger dan geprognosticeerd. Achtergrond hiervan is dat de ontwikkelingen op de koopwoningenmarkt ertoe hebben geleid dat het aantal gedwongen verkopen met verlies aanzienlijk lager is dan destijds bij het aangaan van de afkoopovereenkomsten werd verwacht. Op basis van de huidige inzichten kan worden verondersteld dat bij de contractuele beëindiging van de obligoconstructie per 31 december 2006 geen aanspraken op de obligo's van het Rijk en van de gemeenten zijn gedaan. Tevens kan worden verondersteld dat de aanspraken op het "garantievermogen afkoop Rijk" en "garantievermogen afkoop gemeenten" lager zullen zijn dan de huidige omvang van het garantievermogen en dat voor de stichting sprake kan zijn van een positief resultaat. Zowel actuair als juridisch zal worden bezien of en in hoeverre het verantwoord en mogelijk is hierop vooruit te lopen en derhalve een gedeelte van deze garantiefondsen binnen de doelstellingen van de stichting een andere bestemming te geven. Afhankelijk van de uitkomsten hiervan kan het beleid ten aanzien van deze garantiefondsen nader worden bepaald.

#### 1.9.7 Regresbeleid

Het bestuur van de stichting heeft in 1999 besloten het vanaf januari 1998 gehanteerde nieuwe regresbeleid van de stichting in verband met verliezen die voortvloeien uit leningen met Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 2000 te formaliseren in de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht. Hiermee ontstaat voor kopers die een lening met Nationale Hypotheek Garantie afsluiten een recht op toepassing van deze "regresfaciliteit".

In haar regresbeleid hanteert de stichting het "te goedertrouw-criterium". Dit betekent dat de regresvordering buiten invordering wordt gesteld 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 vervullen voor eigenaar-bewoners die buiten hun schuld worden geconfronteerd met een restantschuld na gedwongen verkoop. Daarmee kan de regresfaciliteit worden beschouwd als een kwaliteitsver-





betering van de Nationale Hypotheek Garantie in de betekenis van additionele waarborg in verband met de financiële risico's van het eigen woningbezit voor eigenaar-bewoners. Met inachtneming van het gegeven dat de koper 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 regresfaciliteit heeft geen effect op de borgtochtprovisie. Achtergrond hiervan is dat bij de berekening van de borgtochtprovisie er voorzichtigheidshalve van wordt uitgegaan dat geen sprake zal zijn van regresinkomsten. Voorts waarborgt het hanteren van het "te goeder-trouw-criterium" dat de regresfaciliteit niet leidt tot een aantasting van de betalingsmoraal. Tegen deze achtergrond heeft de regresfaciliteit geen invloed op het financiële risico van de borgstelling.

### 1.9.8 Communicatiebeleid

Speerpunt in het communicatiebeleid van de stichting is een optimale dienstverlening ten behoeve van de aangesloten geldgevers en het intermediair. De kwaliteit en de distributie van de concrete producten ten behoeve van de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie staan hierin centraal. Het betreft de toetsingsdiskette (8.000), de brochure Voorwaarden en Normen (22.500), de consumentenbrochure (150.000) en het Info-Bulletin (8 x 15.000). De geldgevers ontvangen deze producten gratis. Met het intermediair is een abonnementenservice afgesproken, waarbij men voor een bedrag van f 75,- per jaar automatisch een exemplaar van nieuwe versies

van de verschillende producten ontvangt. Per 31 december 1999 was sprake van in totaal 3.150 abonnees. Ter intensivering van het communicatiebeleid is in 1999 gestart met het door de stichting verzorgen van voorlichtingsbijeenkomsten voor hypotheekadviseurs. De bijeenkomsten vinden plaats op locatie maar voor individuele hypotheekadviseurs bestaat de mogelijkheid zich in te schrijven voor open bijeenkomsten op het kantoor van de stichting te Zoetermeer. Aan de deelnemers worden vooralsnog geen kosten in rekening gebracht. In 1999 hebben in totaal 91 bijeenkomsten plaatsgevonden met gemiddeld 15 deelnemers per bijeenkomst.

Op de internetsite ([www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)) van de Nationale Hypotheek Garantie kunnen zowel de consument, het intermediair als de geldgevers terecht voor informatie over de Nationale Hypotheek Garantie. De kosten van de internetsite worden gedekt door de inkomsten uit advertenties op de "hypotheckenboulevard". Hierop kunnen geldgevers en hypotheekadviseurs tegen een vergoeding hun logo plaatsen met een doorclick-mogelijkheid naar hun eigen internetsite.

De stichting heeft de Nationale Hypotheek Garantie in 1999 onder de aandacht van het publiek gebracht door middel van standaardartikelen in huis-aan-huisbladen, een column van de directeur in de Woningcourant en het door de directeur geven van interviews in tijdschriften en op radio en TV. Voorts heeft de pers aandacht besteed aan door de directeur gegeven lezingen tijdens congressen.

Ter gelegenheid van de participatie van de gemeente Groningen per 1 januari 1999 heeft de stichting op 18 februari 1999 in Groningen een symposium georganiseerd voor het lokale intermediair. Daarbij is de eerste hypotheekgarantie in Groningen verstrekt aan een huishouden dat met NHG de aankoop van de voormalige huurwoning heeft gefinancierd.

Voorts is in 1999 een nieuwe consumentenbrochure ontwikkeld waarin zowel de Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning als voor kwaliteitsverbetering wordt uitgelegd. De nieuwe consumentenbrochure is per 1 januari 2000 beschikbaar. De advisering van de stichting ten aanzien van de communicatie is in de loop van 1999 overgegaan van Van Nimwegen en Partners B.V. te Amsterdam naar Van Dantzig & Lichtenveldt B.V. te Gouda.



### 1.9.9 Externe betrekkingen

De stichting is in 1999 nauw betrokken geweest bij ontwikkelingen die van belang zijn in het kader van het eigen woningbezit.

Aan het Ministerie van VROM is desgevraagd geadviseerd over de uitwerking van de in voorbereiding zijnde Wet bevordering eigen woningbezit. Het voornemen is op basis van deze wet vanaf 1 juli 2000 bijdragen te verstrekken aan kopers van woningen met lagere inkomens. Voorwaarde zal zijn dat de financiering plaatsvindt met Nationale Hypotheek Garantie. De stichting heeft in haar adviezen onder meer gewezen op de complexiteit van de uitvoering. De stichting is nauw betrokken bij het initiatief van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting om te komen tot een keurmerk Verzekerd Kopen ten behoeve van de verkoop van huurwoningen door corporaties. In 1999 heeft intensief overleg plaatsgevonden met corporaties en adviesbureaus over de mogelijkheden van Nationale Hypotheek Garantie bij de verkoop van huurwoningen onder voorwaarden. Dit heeft geleid tot het door de stichting opstellen van criteria waaraan de door corporaties te hanteren voorwaarden worden getoetst. Deze voorlopige criteria zijn door de stichting toegepast bij concrete verzoeken van corporaties. Deze criteria zullen worden gepubliceerd zodra deze zijn goedgekeurd door het Ministerie van VROM en door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

### 1.9.10 Internationale contacten

De stichting mag zich in toenemende mate verheugen over internationale belangstelling. Zo zijn ook in 1999 weer gesprekken met een aantal buitenlandse geldgevers die geïnteresseerd zijn in het verstrekken van hypotheek in Nederland, over de werking van de Nationale Hypotheek Garantie gevoerd. Daarnaast is gesproken met een aantal buitenlandse overheden die geïnteresseerd is in de mogelijkheden van het instrument hypotheekgarantie. Op 3 november 1999 is op verzoek van de European Mortgage Federation een bijdrage geleverd aan een seminar van de Europese Commissie ten behoeve van Oost-Europese landen. Voorts is de stichting betrokken geweest bij het onderzoek door de woningcorporatie De Key in Amsterdam en de Bank Nederlandse Gemeenten naar de mogelijkheid en wenselijkheid van de totstandkoming

van een waarborgfonds voor de koopsector op de Nederlandse Antillen.

## 1.10 Toekomst

De toekomstnotitie van het bestuur van de stichting zal in 2000 onderwerp van overleg zijn met het Ministerie van VROM en met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Afhankelijk van de uitkomsten van dit overleg zullen in 2000 de voorbereidingen worden getroffen voor de totstandkoming van een commissarissenmodel. Indien de overheid ervoor kiest de stichting bij instellingswet expliciet aan te merken als bestuursorgaan zal de stichting nauw betrokken zijn bij de invulling hiervan.

In het jaar 2000 zal het belastingstelsel voor de 21ste eeuw een belangrijk aandachtspunt zijn voor de actualisering van de Voorwaarden en Normen per 1 januari 2001. Voor de effecten op de leningscapaciteit zal advies worden gevraagd aan het NIBUD.

In overleg met de bij de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie betrokken partijen zal worden bezien of verdere vereenvoudiging van het stelsel van Voorwaarden en Normen ter verdere stroomlijning van de uitvoeringspraktijk mogelijk is.

In 2000 zal de Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering nauwlettend worden gemonitord en indien nodig worden geoptimaliseerd. Ook zal deze nieuwe garantiefaciliteit meer aandacht krijgen in het communicatiebeleid.

Belangrijk aandachtspunt in 2000 zal zijn de wijze waarop de Nationale Hypotheek Garantie van toepassing kan zijn op de financiering van de aankoop van voormalige huurwoningen die onder voorwaarden worden verkocht.

Met het oog op het waarborgen van de continuïteit van de Nationale Hypotheek Garantie als uniek instrument ter bevordering van het eigen woningbezit, zal de stichting ook in 2000 inspelen op actuele ontwikkelingen ten aanzien van het eigen woningbezit.

Zoetermeer, 16 maart 2000,

J. Kamminga, voorzitter    K.J.R. Schiffer, directeur

## 2.2 Resultatenrekening

	1999	1998
<i>(in guldens)</i>		
<b>Exploitatie opbrengsten</b>		
Bijdrage administratiekosten NHG	2.329.880	2.277.120
Bijdrage administratiekosten NHG kwaliteitsverbetering	2.000	-
Overige opbrengsten	470.821	483.372
	2.802.701	2.760.492
<b>Exploitatiekosten</b>		
Personeelskosten	1.264.925	1.154.008
Huisvestingskosten	209.657	189.012
Kantoorkosten	144.264	141.073
Afschrijvingskosten	179.032	100.960
Overige kosten	713	2.866
Normerings- en beleidskosten	111.236	91.887
Automatiseringskosten	171.393	143.999
Organisatiekosten	231.404	249.484
Communicatiekosten	579.025	444.531
Bestuurskosten	59.565	51.972
	2.951.214	2.569.792
	-148.513	190.700
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Rentebaten	26.385	38.801
	26.385	38.801
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	-122.128	229.501



## 2.3 Toelichting

### 2.3.1 Algemeen

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (de stichting) is opgericht op 10 november 1993. De stichting is vrijgesteld voor vennootschapsbelasting, assurantiebelasting en BTW.

### 2.3.2 Waarderingsgrondslagen

#### 2.3.2.1 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd op aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen, gebaseerd op de verwachte levensduur.

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

- |                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| • machines, installaties en apparaten | 20% |
| • inventaris                          | 20% |
| • computers (hardware en software)    | 33% |

#### 2.3.2.2 Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

#### 2.3.2.3 Overige activa en passiva

De overige activa en passiva worden gewaardeerd op nominale waarde.

#### 2.3.2.4 Baten en lasten

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



## 2.4 Toelichting op de balans

### 2.4.1 Vaste activa

#### 2.4.1.1 Materiële vaste activa

De mutaties gedurende het jaar zijn als volgt.

	<i>Machines, installaties, apparatuur</i>	<i>Inventaris</i>	<i>Hardware</i>	<i>Software</i>	<i>Totaal</i>
<i>(in guldens)</i>					
Aanschafwaarde 31-12-1998	84.048	190.555	272.250	233.626	780.479
Investerings	642	2.202	35.491	24.551	62.886
Desinvesteringen	-	-	24.723	-	24.723
Aanschafwaarde 31-12-1999	84.690	192.757	283.018	258.177	818.642
Afschrijvingen 31-12-1998	43.832	142.946	111.044	45.341	343.163
Afschrijvingen	14.773	25.950	62.696	75.613	179.032
Desinvesteringen	-	-	23.991	-	23.991
Afschrijvingen 31-12-1999	58.605	168.896	149.749	120.954	498.204
Boekwaarde 31-12-1998	40.216	47.609	161.206	188.285	437.316
Boekwaarde 31-12-1999	26.085	23.861	133.269	137.223	320.438

#### 2.4.1.2 Financiële vaste activa

In de balans is onder financiële vaste activa opgenomen.

	1999	1998
<i>(in guldens)</i>		
Beleggingen	291.255.159	247.210.530
	<u>291.255.159</u>	<u>247.210.530</u>

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligatieleningen genoteerd op de beurs van Amsterdam. De actuele waarde van de beleggingsportefeuille op 31 december 1999 bedraagt f 296.514.570,- (1998: f 273.608.970,-).



## 2.4.2 Vlottende activa

### 2.4.2.1 Vorderingen

De onder vorderingen opgenomen bedragen zijn als volgt opgebouwd.

	1999	1998
<i>(in guldens)</i>		
<b>Debiteuren</b>		
Debiteuren afkooppremies gemeentegaranties	-	821.212
Debiteuren borgtochtprovisie	27.321	329.838
Overige debiteuren	15.598	18.381
	<hr/>	<hr/>
	42.919	1.169.431
<b>Overlopende activa</b>		
Nog te ontvangen rente beleggingen	10.185.726	9.189.114
Overige overlopende activa	358.018	265.857
	<hr/>	<hr/>
	10.543.744	9.454.971
	<hr/>	<hr/>
<b>Totaal vorderingen</b>	10.586.663	10.624.402

### 2.4.2.2 Liquide middelen

Alle onder dit hoofd gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar.

### 2.4.3 Eigen vermogen

Het Eigen Vermogen was in 1998 als volgt opgebouwd.

	<i>Vermogen per 31-12-1997</i>	<i>Dotatie in 1998</i>	<i>Rendement 1998</i>	<i>Onttrekkingen in 1998</i>	<i>Vermogen per 31-12-1998</i>
<i>(in guldens)</i>					
Garantievermogen NHG	122.843.249	45.859.116	9.075.106	1.715.647	176.061.824
Garantievermogen afkoop Rijk	44.779.523	-	2.805.631	178.330	47.406.824
Garantievermogen afkoop gemeenten	34.059.436	720.567	2.173.793	152.763	36.801.033
Garantievermogen regres afkoop	259.412	173.007	19.523	61.475	390.467
Eigen vermogen exploitatie	437.654	190.700	38.801	-	667.155
<b>Totaal Eigen Vermogen</b>	<b>202.379.274</b>	<b>46.943.390</b>	<b>14.112.854</b>	<b>2.108.215</b>	<b>261.327.303</b>

Het Eigen Vermogen is in 1999 als volgt opgebouwd.

	<i>Vermogen per 31-12-1998</i>	<i>Dotatie in 1999</i>	<i>Rendement 1999</i>	<i>Onttrekkingen in 1999</i>	<i>Vermogen per 31-12-1999</i>
<i>(in guldens)</i>					
Garantievermogen NHG	176.061.824	51.171.385	8.790.793	1.055.973	234.968.029
Garantievermogen NHG voor kwaliteitsverbetering	-	37.153	615	-	37.768
Garantievermogen afkoop Rijk	47.406.824	-	2.080.601	30.037	49.457.388
Garantievermogen afkoop gemeenten	36.801.033	720.567	1.642.403	28.842	39.135.161
Garantievermogen regres afkoop	390.467	133.088	19.648	35.448	507.755
Eigen vermogen exploitatie	667.155	-	26.385	148.513	545.027
<b>Totaal Eigen Vermogen</b>	<b>261.327.303</b>	<b>52.062.193</b>	<b>12.560.445</b>	<b>1.298.813</b>	<b>324.651.128</b>

Over boekjaar 1999 is sprake van een negatief resultaat van f 122.128,-. Het rendement over het "eigen vermogen exploitatie" van f 26.385,- is onder "rendement 1999" afzonderlijk zichtbaar gemaakt. In dit verband is onder "onttrekkingen in 1999" ten aanzien van het "eigen vermogen exploitatie" sprake van het resultaat exclusief het rendement. Het in 1999 gerealiseerde rendement bedraagt f 12.560.445,- (1998: f 14.112.854,-), bestaande uit het rendement op de beleggingsportefeuille van f 12.459.800,- (1998: f 14.012.209,-) en het rendement dat is opgenomen in de termijnbetalingen van de gemeenten inzake de afkoop van gemeentegarantieverplichtingen van f 100.645,- (1998: f 100.645,-). Ten opzichte van het gemiddeld gewogen eigen vermogen bedraagt het gerealiseerde rendement 4,4% (1998: 6,3%). De onttrekkingen aan het vermogen betreffen betalingen in verband met schadedeclaraties en de kosten die met de uitvoering van het regres zijn gemeoid.



## 2.4.4 Vlottende passiva

### 2.4.4.1 Schulden aan leveranciers

Dit betreft leveranciers uit de gewone bedrijfsuitoefening.

### 2.4.4.2 Belastingen en sociale premies

Dit betreft de ingehouden loonheffing en de verschuldigde premies aan de bedrijfsvereniging.

### 2.4.4.3 Overlopende passiva

De onder overlopende passiva opgenomen bedragen zijn als volgt opgebouwd.

	1999	1998
<i>(in guldens)</i>		
<b>Overlopende passiva exploitatie</b>		
Personeelskosten	31.425	99.127
Accountantskosten	25.759	18.791
Juridische advieskosten	4.368	29.646
Bankkosten	2.743	2.373
Communicatiekosten	42.703	37.709
Overige	8.555	12.750
	<hr/>	<hr/>
	115.553	200.396
<b>Nog te betalen verliezen</b>		
Gemeenten	26.346	34.670
Financiers	216.422	212.015
	<hr/>	<hr/>
	242.768	246.685
<b>Afkooppremies gemeenten</b>		
Ongerealiseerde afkooptermijnen	-	720.567
Ongerealiseerde rente afkooptermijnen	-	100.645
	<hr/>	<hr/>
	-	821.212
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<hr/>	<hr/>
	358.321	1.268.293

## 2.4.5 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen voor de komende 5 jaar f 967.410,-.

Er is een bankgarantie tot een bedrag van f 45.226,- verstrekt aan derden.

## 2.5 Toelichting op de resultatenrekening

### 2.5.1 Opbrengsten

De opbrengsten zijn als volgt te specificeren.

	1999	1998
<i>(in guldens)</i>		
Bijdrage administratiekosten NHG	2.329.880	2.277.120
Bijdrage administratiekosten NHG voor kwaliteitsverbetering	2.000	-
Bijdrage overige administratiekosten	26.080	16.760
Opbrengst toetsing mutatie gemeentegarantie	13.125	34.875
Opbrengst toetsing woonwagens	1.250	-
Opbrengst toetsing BKR	1.050	400
Opbrengst documentatiemateriaal en toetsingsdiskettes	328.481	304.239
Opbrengst internet	44.755	45.255
Regresopbrengst	43.826	61.510
0900-informatielijn	12.254	7.833
Overige baten	-	12.500
	<u>2.802.701</u>	<u>2.760.492</u>

De opbrengst uit bijdragen administratiekosten in verband met Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning bedraagt f 2.329.880,- (1998 f 2.277.120,-) en vloeit voort uit de 58.247 (1998: 56.928) meldingen die in 1999 zijn ontvangen waarvoor f 40,- aan administratiekosten per melding wordt geïncasseerd.

De opbrengst van f 2.000,- uit bijdragen administratiekosten in verband met Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering vloeit voort uit de 50 meldingen die in 1999 zijn ontvangen en waarvoor f 40,- aan administratiekosten per melding wordt geïncasseerd.

De opbrengst van f 44.755,- inzake internet betreft verhuur van ruimte voor logo's van geldgevers en ketens van hypotheekadviseurs op de "hypotheekboulevard" op de internetsite van de Nationale Hypotheek Garantie.

De regresopbrengst betreft uitvoeringskosten in het kader van de uitoefening van het regresrecht. Deze uitvoeringskosten zijn in mindering gebracht op de regresinkomsten.

De overige administratiekosten hebben betrekking op door geldgevers aangebrachte wijzigingen ten aanzien van reeds gemelde hypotheekgaranties. Hiervoor wordt een bedrag van f 40,- aan administratiekosten in rekening gebracht.



### 2.5.2 Personeelskosten

De personeelskosten zijn als volgt te specificeren.

	1999	1998
<i>(in guldens)</i>		
Lonen en salarissen	840.567	838.906
Sociale lasten	150.392	139.493
Pensioenlasten	102.675	84.461
Uitzendkrachten	54.948	-
Overige personeelskosten	116.343	91.148
	<hr/> 1.264.925	<hr/> 1.154.008

Overeenkomstig de CAO voor het Bankbedrijf zijn de salarissen van de medewerkers van de stichting -naast de reguliere jaarlijkse salarisaanpassingen- structureel met 3,25% verhoogd.

### 2.5.3 Overige exploitatiekosten

	1999	1998
<i>(in guldens)</i>		
Huisvestingskosten	209.657	189.012
Kantoorkosten	144.264	141.073
Afschrijvingskosten	179.032	100.960
Overige kosten	713	2.866
Normerings- en beleidskosten	111.236	91.887
Automatiseringskosten	171.393	143.999
Organisatiekosten	231.404	249.484
Communicatiekosten	579.025	444.531
Bestuurskosten	59.565	51.972
	<hr/> 1.686.289	<hr/> 1.415.784

De huisvestingskosten zijn in 1999 hoger dan in 1998. Achtergrond hiervan is dat de verhuurder van het pand bij de verlenging van het huurcontract per 1 januari 1999 een huurverhoging heeft bedongen.

De afschrijvingskosten en de automatiseringskosten zijn in 1999 toegenomen ten opzichte van 1998 in verband met de actualisering van de geautomatiseerde omgeving in 1998.

De communicatiekosten zijn in 1999 hoger dan in 1998 met name in verband met de intensivering van het communicatiebeleid en het in 1999 uitvoeren van een mediaonderzoek en een imago-onderzoek.

### 2.5.4 Financiële baten en lasten

Van het in 1999 gerealiseerde rendement is op basis van het gewogen gemiddeld "eigen vermogen exploitatie", een bedrag van f 26.385,- als rentebaten toegerekend aan de exploitatie.

### 2.5.5 Overige informatie

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan bestuurders.

Per 31 december 1999 bedroeg het aantal Full Time Equivalenten (F.T.E.'s) 9,4 (1998:9,1).

## 3.1 Accountantsverklaring

### 3.1.1 Opdracht

Wij hebben de jaarrekening 1999 van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Den Haag gecontroleerd. De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de stichting. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de jaarrekening te verstrekken.

### 3.1.2 Werkzaamheden

Onze controle is verricht overeenkomstig algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot controleopdrachten. Volgens deze richtlijnen dient onze controle zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de jaarrekening zijn toegepast en van belangrijke schattingen die het bestuur van de stichting daarbij heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat onze controle een deugdelijke grondslag vormt voor ons oordeel.

### 3.1.3 Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 1999 en van het resultaat over 1999 in overeenstemming met algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 BW.

Den Haag, 16 maart 2000  
KPMG Accountants N.V.

## 3.2 Statutaire regeling omtrent de resultaatverdeling

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

## 3.3 Resultaatverdeling 1999

Het resultaat over het boekjaar 1999 bedraagt f 122.128,- negatief (1998: f 229.501,- positief). Het bestuur heeft besloten dit resultaat ten laste te laten komen van het "eigen vermogen exploitatie" per 31 december 1999.





# Liquiditeitsprognose 2000-2005

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen



solidaire obligo van de gemeenten. Wanneer ook het solidaire obligo uitgeput is dan zullen de afzonderlijke obligo's per gemeente aangesproken worden. Per gemeente is een solidair obligo en een afzonderlijk obligo vastgesteld. Het totaal van de solidaire obligo's van de afkopende gemeenten bedraagt f 34,0 miljoen; het totaal van de afzonderlijke obligo's bedraagt f 49,7 miljoen.

### 2.2.3 Einddatum aanspraak obligo's

De obligo's kunnen aangesproken worden voor gedwongen verkopen die plaatsvinden tot en met 31 december 2006. Gelet op de eindigheid van de mogelijke aanspraken op de obligo's worden de opbrengsten van het regresrecht ten aanzien van verliezen in verband met gemeentegaranties met rijksdeelneming gestort in een garantievermogen ten behoeve van de betaling van eventuele verliezen die plaatsvinden na 31 december 2006.

## 3 Uitgangspunten

### 3.1 Geldstromen binnen de stichting

De stichting onderscheidt op hoofdlijnen de volgende zes geldstromen:

1. Exploitatie van de stichting.
2. Garantievermogen NHG aankoop.
3. Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering.
4. Garantievermogen afkoop Rijk.
5. Garantievermogen afkoop gemeenten.
6. Garantievermogen regres afkoop.

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 vaste en vlottende activa) verminderd te worden met het totaal van de passiva bestaande uit voorzieningen, vreemd vermogen en vlottende en overlopende passiva.

### 3.2 Rekenmethodieken

Vaststelling van de in deze prognose gehanteerde bedragen geschiedt volgens het baten- en lastenstelsel. Dit houdt in dat met verplichtingen (kosten of lasten) en vorderingen (opbrengsten of baten) rekening gehouden is 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 geprognoseerd welke, voor het inzicht in de eventuele aanspraak van de achtervang, wordt vertaald naar een bedrag op de balans.

Kosten en opbrengsten zijn voor elk jaar gecorrigeerd voor de waardevermindering van het geld. In deze prognose is bij de vaststelling van de afzonderlijke garantievermogens voor elk jaar een inflatievoet van 3% verondersteld.

De actuaris (Hewitt) heeft in zijn rapport van 29 februari 2000 een vergoeding berekend voor het verlenen van hypotheekgarantie. Op basis van gegevens van het Ministerie van VROM en van de stichting is berekend wat de vergoeding moet zijn om zonder winst of verlies hypothecaire leningen te garanderen. Aangenomen wordt dat het totaal van de vergoedingen voor de borgstelling (ook wel risicovergoeding genoemd) dat in enig jaar aan de stichting betaald wordt vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente na verloop van tijd even groot zal zijn als het totaal van de aan geldgevers uitgekeerde schadedeclaraties voortvloeiende uit de desbetreffende borgstellingen.

Op basis van het rapport van de actuaris heeft het bestuur van de stichting op 16 maart 2000 besloten de risicovergoeding per 1 januari 2001 te verlagen van 0,32% naar 0,30% van het leningbedrag. Hiervoor is de statutair benodigde goedkeuring van de Minister van VROM en van de Vereniging Nederlandse Gemeenten verkregen. Derhalve wordt in deze liquiditeitsprognose vanaf het jaar 2001 uitgegaan van een risicovergoeding van 0,30%. Evenals in 1999 is de actuaris in zijn rapport van 29 februari 2000 bij de berekening van de risicovergoeding uitgegaan van een rekenrente van 5%. Derhalve wordt in deze liquiditeitsprognose als rendement op de beleggingen eveneens uitgegaan van 5%.



## 4 Liquiditeitspronose op onderdelen

### 4.1 Exploitatie van de stichting

In 1999 is een negatief resultaat geboekt van f 122.128,-. Op basis van het "eigen vermogen exploitatie" per 31 december 1998 van f 667.155,- resulteert dit in een "eigen vermogen exploitatie" van f 545.027,- op de balans per 31 december 1999.

Het bestuur van de stichting heeft op 17 juni 1999 besloten de administratiekosten per 1 januari 2000 af te schaffen en de kosten van de exploitatie van de stichting vanaf deze datum ten laste te brengen van de beleggingsopbrengsten.

In het verlengde hiervan vervalt het "eigen vermogen exploitatie" per 1 januari 2000. Het "eigen vermogen exploitatie" is per die datum naar rato toegerekend aan de verschillende garantievermogens.

Als gevolg hiervan zullen de geldstromen in het kader van de exploitatie van de stichting in het vervolg per saldo nihil zijn. Een en ander laat onverlet dat de liquiditeitspronose "exploitatie van de stichting", welke is gebaseerd op de Meerjarenbegroting 2000-2005, inzicht geeft in de exploitatie van de stichting (zie tabel 1).

**Tabel 1. Liquiditeitspronose exploitatie van de stichting (in guldens)**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Aanvang boekjaar	545.027	0	0	0	0	0
Aan garantievermogens	-545.027	0	0	0	0	0
Exploitatieopbrengsten	781.750	378.625	375.500	372.375	369.250	369.250
Exploitatiekosten	-3.522.573	-3.630.638	-3.703.019	-3.820.661	-3.948.566	-4.082.057
Ten laste van rendement	2.740.823	3.252.013	3.327.519	3.448.286	3.579.316	3.712.807
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4.2 Nationale Hypotheek Garantie voor de aankoop van een woning

### 4.2.1 Garantievermogen NHG

Per 31 december 1999 bedraagt het "garantievermogen NHG aankoop" f 234.968.029,-.

### 4.2.2 Risicovergoedingen

Dit onderdeel van de liquiditeitsprognose betreft de geldstroom die samenhangt met borgstellingen van de stichting jegens geldgevers. Dit is het totaal van de vergoedingen die kopers in verband met de financiering van de aankoop van een woning betalen aan de stichting voor het risico van de borg.

De geldstroom die voortvloeit uit de borgstelling is afhankelijk van het aantal hypotheekgaranties. In deze liquiditeitsprognose wordt verondersteld dat het aantal hypotheekgaranties 57.500 per jaar bedraagt.

Voor 2000 is het gemiddelde leningbedrag geschat op f 260.000,-. De koper betaalt in 2000 0,32% van het leningbedrag aan de stichting als risicovergoeding. Dit is in 2000 gemiddeld f 832,-. Vanaf het jaar 2001 is verondersteld dat het gemiddelde leningbedrag met 3% per jaar toeneemt. De risicovergoeding bedraagt vanaf het jaar 2001 0,30%.

### 4.2.3 Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten uit het rendement op de beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is het rendement vastgesteld op 5%, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting. Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en schadebetalingen gelijkmatig over het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement wordt dus berekend over het gemiddelde vermogen.

### 4.2.4 Regres

Regresopbrengsten worden per jaar berekend op basis van de gemiddelde schadebetalingen 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".

### 4.2.5 Schade

Uitgangspunt voor de raming van de schadebetalingen is het rapport van de actuaire van 29 februari 2000. De door de actuaire berekende risicovergoeding is gebaseerd op een langere periode, waarin garantiejaren met hogere verliezen en garantiejaren met lagere verliezen zijn betrokken. Op basis van de ontwikkeling van het aantal verliezen in de periode 1995 tot en met 1999 heeft de actuaire ten behoeve van deze liquiditeitsprognose de raming van de schadebetalingen voor de korte termijn neerwaarts bijgesteld. Daarbij is de actuaire er van uitgegaan dat het te verwachten verlies in een periode van vier jaren stijgt naar het, op basis van de gemiddelde risicovergoeding, te verwachten niveau. Op basis hiervan veronderstelt de actuaire ten behoeve van deze liquiditeitsprognose de volgende reeks aan schadebetalingen (zie tabel 2).

Tabel 2. Geprognosticeerde schade NHG (bedragen x f1000)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Schadebetalingen NHG	1.285	1.970	3.198	5.181	7.824	8.102

Hieruit volgt de volgende deelliquiditeitsprognose voor het "garantievermogen NHG aankoop" (zie tabel 3).



**Tabel 3. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG aankoop (in guldens)**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Aanvang boekjaar	234.968.029	292.849.826	350.310.197	410.606.730	473.155.407	537.489.501
Van EV exploitatie	395.130	0	0	0	0	0
Risicovergoeding	47.840.000	46.195.500	47.581.365	49.008.803	50.479.020	51.993.398
Rendement	10.879.500	13.167.740	15.841.586	18.613.054	21.506.801	24.585.948
Regresopbrengsten	52.575	67.477	71.722	107.565	172.487	270.052
Schadebetalingen	-1.285.408	-1.970.346	-3.198.140	-5.180.745	-7.824.214	-8.101.695
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>292.849.826</b>	<b>350.310.197</b>	<b>410.606.730</b>	<b>473.155.407</b>	<b>537.489.501</b>	<b>606.237.204</b>

#### 4.3 Nationale Hypotheek Garantie voor kwaliteitsverbetering

##### 4.3.1 Garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering

Vanaf 1 januari 1999 is NHG ook mogelijk voor de (her)financiering door eigenaar-bewoners in verband met het herstel van achterstallig onderhoud en woningverbetering. Deze garantiefaciliteit is uitsluitend van toepassing in gemeenten die hiertoe een aanvullende achtervangovereenkomst met de stichting zijn aangegaan. In 477 van de thans 538 gemeenten is deze nieuwe garantiefaciliteit beschikbaar.

Per 31 december 1999 bedraagt het "garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering" f 37.768,-.

##### 4.3.2 Risicovergoedingen

Uit een in 1998 door Arthur Andersen uitgevoerd actuair onderzoek is gebleken dat er geen aanleiding is te veronderstellen dat het risico van de borgstelling in het kader van NHG voor kwaliteitsverbetering substantieel zal afwijken van dat van de borgstelling voor de aankoop van woningen. Derhalve is de risicovergoeding voor NHG voor kwaliteitsverbetering gelijk aan de risicovergoeding voor NHG in verband met de aankoop van een woning: 0,32% voor 2000 en 0,30% vanaf 1 januari 2001.

In deze liquiditeitsprognose wordt verondersteld dat het aantal hypotheekgaranties voor kwaliteitsverbetering 2.500 per jaar bedraagt.

Ten aanzien van het gemiddelde leningbedrag is ervan uitgegaan dat dit gelijk is aan het gemiddelde leningbedrag voor NHG in verband met de aankoop van een woning.

##### 4.3.3 Rendement

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten uit het rendement op de beleggingen. In deze liquiditeitsprognose is het rendement vastgesteld op 5%, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting. Verondersteld wordt dat risicovergoedingen en schadebetalingen gelijkmatig over het jaar worden ontvangen en betaald. Het rendement wordt dus berekend over het gemiddelde vermogen.

##### 4.3.4 Regres

Regresopbrengsten worden per jaar berekend op basis van de gemiddelde schadebetalingen in verband met de NHG voor kwaliteitsverbetering 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".

#### 4.3.5 Schade

Voor de aannames ten aanzien van de schadebetalingen van NHG voor kwaliteitsverbetering is dezelfde methodiek gehanteerd als voor de schadebetalingen voor NHG (zie tabel 4).

#### 4.4 Afkoop Rijk

##### 4.4.1 Garantievermogen afkoop Rijk

Het Rijk heeft de afkooppremie van f 37,8 miljoen in 1995 voldaan ten behoeve van de opbouw van het "garantievermogen afkoop Rijk". Hieruit zijn in 1995, 1996, 1997, 1998 en 1999 betalingen gedaan op declaraties van gemeenten in het kader van de rijksdeelname in de gemeentegaranties. Daarnaast is rendement verkregen door middel van belegging van de gelden. Per 31 december 1999 bedraagt het "garantievermogen afkoop Rijk" f 49.457.388,-.

##### 4.4.2 Rendement

Verondersteld is dat op het gemiddelde vermogen een rendement van 5% per jaar wordt ontvangen, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting.

#### 4.4.3 Schade

Uitgangspunt voor de raming van de schadebetalingen zijn de actuariële berekeningen welke in 1994 hebben geleid tot de afkooppremies en obligo's voor Rijk en afzonderlijke gemeenten. Deze berekeningen zijn door de actuaris ten behoeve van de liquiditeitsprognose op basis van de ontwikkelingen in de afgelopen jaren aangepast. Achtergrond hiervan is dat indien wordt uitgegaan van het in 1994 berekende afkoopbedrag, de verwachte schadebetalingen de komende jaren aanzienlijk hoger zijn dan op basis van de meest recente jaren mag worden verondersteld. Immers, de actuaris heeft het afkoopbedrag in 1994 gebaseerd op gegevens uit de toen voorliggende periode, waarin de schadebetalingen aanzienlijk hoger waren dan in de navolgende periode. Een en ander geeft echter geen zekerheid over de omvang van het schadeniveau in latere jaren. Vooralsnog gaat de actuaris er uit verzekeringstechnische overwegingen van uit dat de in de afgelopen jaren wel verwachte maar niet opgetreden schadebetalingen zich geleidelijk in latere jaren zullen voordoen. Op basis hiervan veronderstelt de actuaris ten behoeve van deze liquiditeitsprognose de volgende reeks aan schadebetalingen (zie tabel 6).

**Tabel 4. Geprognosticeerde schade NHG kwaliteitsverbetering (bedragen x f1000)**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Schadebetalingen	10	41	97	189	312	338

Hieruit volgt de volgende deelliquiditeitsprognose voor het "garantievermogen NHG voor kwaliteitsverbetering" (zie tabel 5).

**Tabel 5. Liquiditeitsprognose garantievermogen NHG kwaliteitsverbetering (in gulden)**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Aanvang boekjaar	37.768	2.152.998	4.251.716	6.447.186	8.710.637	11.018.727
Van EV exploitatie	63	0	0	0	0	0
Risicovergoeding	2.080.000	2.008.500	2.068.755	2.130.818	2.194.740	2.260.583
Rendement	45.124	131.127	222.741	319.242	419.846	526.589
Regresopbrengsten	0	166	851	2.465	5.450	9.965
Schadebetalingen	-9.957	-41.075	-96.877	-189.074	-311.946	-337.939
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>2.152.998</b>	<b>4.251.716</b>	<b>6.447.186</b>	<b>8.710.637</b>	<b>11.018.727</b>	<b>13.477.925</b>



**Tabel 6. Geprognosticeerde schade (bedragen x f1000)**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Schadebetalingen gemeentegaranties	8.468	14.922	18.047	17.502	10.107	5.684

De schade komt voor 50% voor rekening van het Rijk en voor 50% voor rekening van de gemeenten. In deze deel-liquiditeitsprognose, die alleen de berekening voor de afkoop van het Rijk betreft, is derhalve met de helft van deze cijfers gerekend (zie tabel 7).

**Tabel 7. Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop Rijk (in gulden)**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Aanvang boekjaar	49.457.388	47.301.195	41.661.781	34.218.193	26.751.141	22.751.070
Van EV exploitatie	83.169	0	0	0	0	0
Rendement	1.994.631	1.821.384	1.579.751	1.284.085	1.053.421	937.186
Schadebetalingen	-4.233.993	-7.460.798	-9.023.339	-8.751.137	-5.053.492	-2.841.872
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>47.301.195</b>	<b>41.661.781</b>	<b>34.218.193</b>	<b>26.751.141</b>	<b>22.751.070</b>	<b>20.846.384</b>
Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE

**Tabel 8. Liquiditeitsprognose garantievermogen afkoop gemeenten (in gulden)**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Aanvang boekjaar	39.135.161	37.391.335	32.861.009	26.886.220	20.891.565	17.669.358
Van EV exploitatie	65.811	0	0	0	0	0
Rendement	1.577.557	1.438.312	1.243.882	1.006.255	820.587	726.396
Schadebetalingen	-3.387.194	-5.968.638	-7.218.671	-7.000.910	-4.042.794	-2.273.497
<b>Fonds afkoop gemeenten</b>	<b>37.391.335</b>	<b>32.861.009</b>	<b>26.886.220</b>	<b>20.891.565</b>	<b>17.669.358</b>	<b>16.122.257</b>
Aanspraak obligo's	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE



#### 4.4.4 Bepaling aanspraak obligo

Betaling van (een deel van) het obligo van f 102,0 miljoen is pas aan de orde als het totaal van de schadebetalingen het totaal van de afkooppremie vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente overschrijdt. Het cumulatieve vermogen wordt in deze liquiditeitsprognose voor de afkoop van het Rijk niet kleiner dan nul. Naar verwachting zal dus in de periode waarover de liquiditeitsprognose zich uitstrekt geen aanspraak op het obligo gemaakt worden.

### 4.5 Afkoop gemeenten

#### 4.5.1 Garantievermogen afkoop gemeenten

Per 31 december 1999 bedraagt het "garantievermogen afkoop gemeenten" f 39.135.161,- (zie tabel 8).

#### 4.5.2 Afkooppremies

In de loop van 1994 is aan de destijds nog 636 gemeenten een aanbieding gedaan voor de afkoop van de lopende verplichtingen inzake gemeentegarantie. Daarvan hebben 564 gemeenten besloten tot afkoop. Deze gemeenten hebben een afkooppremie betaald. De totale afkooppremie van de in dit kader deelnemende gemeenten per 1 januari 1995 bedraagt f 30,6 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.

#### 4.5.3 Rendement

Verondersteld is dat op het gemiddelde vermogen een rendement van 5% per jaar wordt ontvangen, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting.

#### 4.5.4 Schade

De geprognosticeerde schade in tabel 6 is voor de helft toe te rekenen aan de gemeenten. Zoals gesteld is door de afkopende gemeenten 80% van het garantievolumen ondergebracht bij de stichting. In dit onderdeel van de liquiditeitsprognose is derhalve 40% van de verliescijfers opgenomen.

#### 4.5.5 Bepaling aanspraak obligo's

De schadebetalingen overtreffen in de onderhavige periode nooit de inkomsten aan afkooppremies vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente. Evenals bij de afkoop van het Rijk zal volgens deze liquiditeitsprognose naar verwachting geen aanspraak gemaakt worden op de obligo's.

### 4.6 Regres afkoop

#### 4.6.1 Garantievermogen regres afkoop

Per 31 december 1999 bedraagt het "garantievermogen regres afkoop" f 507.755,-.

#### 4.6.2 Regres afkoop Rijk

Ten aanzien van de door de stichting overgenomen verplichtingen inzake gemeentegaranties heeft de stichting ten aanzien van uitbetaalde schades het regresrecht.

Mocht op enig moment na 31 december 2006 blijken dat er meer aan schades is uitbetaald dan dat er is ontvangen aan afkooppremies en, eventueel, obligo's en de daaraan toe te rekenen rente, dan kan de stichting putten uit het "garantievermogen regres afkoop". Verondersteld wordt dat een bedrag gelijk aan 5% van het gemiddelde schadebedrag in de afgelopen 3 jaren geïncasseerd kan worden.

#### 4.6.3 Regres afkoop gemeenten

Indien alle gemeenten afgekocht zouden hebben, zou het bedrag voor regresopbrengsten afkoop gemeenten gelijk zijn aan het bedrag voor regresopbrengsten afkoop Rijk. Voor de 72 gemeenten die geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid tot afkoop, geldt dat het regresrecht aan die gemeenten is. De stichting heeft echter recht op het rijksdeel (50%) van de regresopbrengsten. Daarom zal de stichting aan het begin van ieder jaar de niet-afkopende gemeenten verzoeken tot storting van de aan de stichting toekomende regresopbrengsten die in het voorafgaande jaar zijn ontvangen.

#### 4.6.4 Rendement

In de periode 2000-2005 zullen uit het "garantievermogen regres afkoop" conform het bepaalde in de afkoopovereenkomsten geen betalingen gedaan worden. Het rendement is verondersteld op 5% per jaar, met dien verstande dat het rendement naar rato is verminderd met het saldo van de kosten en de opbrengsten van de exploitatie van de stichting (zie tabel 9).

## 5 Aanspraak achtervangfunctie

### 5.1 Fondsvermogen

De verschillende deelliquiditeitsprognoses vormen samen een totaal vermogen. 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;
- 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 voorzieningen, 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 het garantievermogen wordt als een *pro memorie*-post beschouwd (zie tabel 10).

**Tabel 9. Liquiditeitsprognose garantievermogen regres afkoop (in guldens)**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Aanvang boekjaar	507.755	547.938	707.153	1.096.529	1.778.627	2.629.491
Van EV exploitatie	854	0	0	0	0	0
Regres afkoop Rijk	9.346	74.039	195.414	345.302	420.588	380.466
Regres afkoop gemeenten	8.221	59.480	156.411	276.242	336.470	304.373
Rendement	21.762	25.696	37.551	60.554	93.806	130.578
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>547.938</b>	<b>707.153</b>	<b>1.096.529</b>	<b>1.778.627</b>	<b>2.629.491</b>	<b>3.444.908</b>

**Tabel 10. Vaststelling fondsvermogen (in guldens)**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Som van de garantievermogens	380.243.292	429.791.856	479.254.858	531.287.377	591.558.147	660.128.678
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; ov. activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
<b>Fondsvermogen</b>	<b>380.243.292</b>	<b>429.791.856</b>	<b>479.254.858</b>	<b>531.287.377</b>	<b>591.558.147</b>	<b>660.128.678</b>



## 5.2. Verliesniveau

Na vaststelling van het fondsvermogen en het verliesniveau kan worden bepaald of de stichting aanspraak kan maken 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 gemaakt op de achtervangfunctie.

Het verliesniveau voor 2000 is het gemiddelde van de uitbetaalde schadebedragen in de periode 1995-1999 (zie tabel 11).

## 5.3 Vaststelling aanspraak achtervangfunctie

Vervolgens is per jaar voor de periode 2000-2005 het fondsvermogen en het verliesniveau berekend. De verliesniveaus voor 2000 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose veronderstelde verliezen in het kader van NHG en NHG voor kwaliteitsverbetering in de jaren 2000 tot en met 2004. Het verliesniveau per jaar is vermenigvuldigd met anderhalf (zie tabel 12).

**Tabel 11. Vaststelling verliesniveau 2000 (bedragen x f1000)**

Jaar:	Uitgekeerd:
1995	0
1996	47
1997	391
1998	1.716
1999	1.048
Totaal:	3.202
<b>Verliesniveau 2000</b>	<b>640</b>

**Tabel 12. Vaststelling aanspraak achtervangfunctie 2000-2005 (in guldens)**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
FONDSVERMOGEN	380.243.292	429.791.856	479.254.858	531.287.377	591.558.147	660.128.678
VERLIESNIVEAU x 1 <sup>1/2</sup>	960.559	1.349.168	1.938.388	2.809.503	3.905.765	6.032.335
<b>Aanspraak achtervang</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>
Opgenomen/terugbet. leningen	0	0	0	0	0	0
Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0



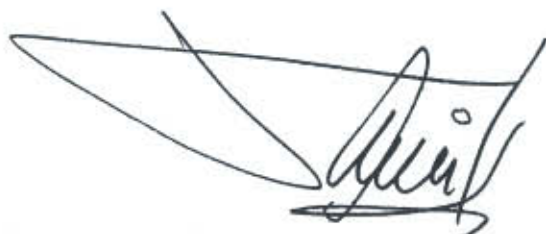
## 6 Conclusies

De uitkomsten van de liquiditeitsprognose zijn met name sterk afhankelijk van enerzijds het aantal verstrekte hypotheekgaranties per jaar en anderzijds de aannames ten aanzien van de schadeontwikkeling. Deze variabelen zijn sterk conjunctuurgevoelig. De waarde die mag worden toegekend aan de bedragen volgens deze liquiditeitsprognose in enig jaar is minder naarmate het betreffende jaar verder in de toekomst ligt. De betekenis van de liquiditeitsprognose dient dan ook in dat licht gezien te worden, met dien verstande dat in de liquiditeitsprognose ten aanzien van genoemde variabelen zo voorzichtig mogelijke aannames gehanteerd zijn.

Op basis van deze liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 2000 tot en met 2005 geen aanspraken worden gedaan op de obligo's van het Rijk en van de gemeenten en dat eerst na die periode mogelijk een beroep wordt gedaan op deze obligo's.

Op basis van deze liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 2000 tot en met 2005 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie en dat eerst na die periode mogelijk een beroep wordt gedaan op de achtervangfunctie.

Zoetermeer, 7 juni 2000



J. Kamminga, voorzitter



K.J.R. Schiffer, directeur

## Liquiditeitsprognose 2000-2005 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

Datum: 07-06-2000

Jaar:	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Exploitatie</b>						
Aanvang boekjaar	545.027	0	0	0	0	0
Aan garantievermogens	-545.027	0	0	0	0	0
Exploitatieopbrengsten	781.750	378.625	375.500	372.375	369.250	369.250
Exploitatiekosten	-3.522.573	-3.630.638	-3.703.019	-3.820.661	-3.948.566	-4.082.057
Ten laste van rendement	2.740.823	3.252.013	3.327.519	3.448.286	3.579.316	3.712.807
<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</b>						
Aanvang boekjaar	234.968.029	292.849.826	350.310.197	410.606.730	473.155.407	537.489.501
Van EV exploitatie	395.130	0	0	0	0	0
Risicovergoeding	47.840.000	46.195.500	47.581.365	49.008.803	50.479.020	51.993.398
Rendement	10.879.500	13.167.740	15.841.586	18.613.054	21.506.801	24.585.948
Regresopbrengsten	52.575	67.477	71.722	107.565	172.487	270.052
Schadebetalingen	-1.285.408	-1.970.346	-3.198.140	-5.180.745	-7.824.214	-8.101.695
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>292.849.826</b>	<b>350.310.197</b>	<b>410.606.730</b>	<b>473.155.407</b>	<b>537.489.501</b>	<b>606.237.204</b>
<b>NHG kwaliteitsverbetering</b>						
Aanvang boekjaar	37.768	2.152.998	4.251.716	6.447.186	8.710.637	11.018.727
Van EV exploitatie	63	0	0	0	0	0
Risicovergoeding	2.080.000	2.008.500	2.068.755	2.130.818	2.194.740	2.260.583
Rendement	45.124	131.127	222.741	319.242	419.846	526.589
Regresopbrengsten	0	166	851	2.465	5.450	9.965
Schadebetalingen	-9.957	-41.075	-96.877	-189.074	-311.946	-337.939
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>2.152.998</b>	<b>4.251.716</b>	<b>6.447.186</b>	<b>8.710.637</b>	<b>11.018.727</b>	<b>13.477.925</b>
<b>Afkoop Rijk</b>						
Aanvang boekjaar	49.457.388	47.301.195	41.661.781	34.218.193	26.751.141	22.751.070
Van EV exploitatie	83.169	0	0	0	0	0
Rendement	1.994.631	1.821.384	1.579.751	1.284.085	1.053.421	937.186
Schadebetalingen	-4.233.993	-7.460.798	-9.023.339	-8.751.137	-5.053.492	-2.841.872
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>47.301.195</b>	<b>41.661.781</b>	<b>34.218.193</b>	<b>26.751.141</b>	<b>22.751.070</b>	<b>20.846.384</b>
Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE

vervolg tabel zie pagina 51

**Liquiditeitsprognose 2000-2005 Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen**

Datum: 07-06-2000

Jaar:	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Afkoop gemeenten</b>						
Aanvang boekjaar	39.135.161	37.391.335	32.861.009	26.886.220	20.891.565	17.669.358
Van EV exploitatie	65.811	0	0	0	0	0
Rendement	1.577.557	1.438.312	1.243.882	1.006.255	820.587	726.396
Schadebetalingen	-3.387.194	-5.968.638	-7.218.671	-7.000.910	-4.042.794	-2.273.497
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>37.391.335</b>	<b>32.861.009</b>	<b>26.886.220</b>	<b>20.891.565</b>	<b>17.669.358</b>	<b>16.122.257</b>
Aanspraak obligo's gemeenten	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
<b>Regres afkoop</b>						
Aanvang boekjaar	507.755	547.938	707.153	1.096.529	1.778.627	2.629.491
Van EV exploitatie	854	0	0	0	0	0
Regres afkoop Rijk	9.346	74.039	195.414	345.302	420.588	380.466
Regres afkoop gemeenten	8.221	59.480	156.411	276.242	336.470	304.373
Rendement	21.762	25.696	37.551	60.554	93.806	130.578
<b>Ultimo boekjaar</b>	<b>547.938</b>	<b>707.153</b>	<b>1.096.529</b>	<b>1.778.627</b>	<b>2.629.491</b>	<b>3.444.908</b>
<b>Totaal</b>	<b>380.243.292</b>	<b>429.791.856</b>	<b>479.254.858</b>	<b>531.287.377</b>	<b>591.558.147</b>	<b>660.128.678</b>
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; vaste activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
<b>Aanspraak achtervang</b>						
<b>FONDSVERMOGEN</b>	<b>380.243.292</b>	<b>429.791.856</b>	<b>479.254.858</b>	<b>531.287.377</b>	<b>591.558.147</b>	<b>660.128.678</b>
VERLIESNIVEAU x 1 <sup>1/2</sup>	960.559	1.349.168	1.938.388	2.809.503	3.905.765	6.032.335
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





Paletsingel 28, 2718 NT Zoetermeer  
Postbus 309, 2700 AH Zoetermeer  
Telefoon 079 - 368 28 00  
Fax 079 - 361 07 83  
Internet [www.nhg.nl](http://www.nhg.nl)  
E-mail [info@nhg.nl](mailto:info@nhg.nl)

