



NATIONALE
HYPOTHEEK
GARANTIE
VOOR UW
EIGEN
WONING

JAARVERSLAG 1995

&

LIQUIDITEITSPROGNOSE 1996-2001



J A A R V E R S L A G 1 9 9 5

&

L I Q U I D I T E I T S P R O G N O S E 1 9 9 6 - 2 0 0 1

N A T I O N A L E

H Y P O T H E E K

G A R A N T I E

V O O R U W

E I G E N

W O N I N G





Uitgave: Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen
Productie: Van Nimwegen & Partners B.V.
Voergeving: LWA, grafisch ontwerpers
Drukwerk: Drukkerij Langenberg B.V.

STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN
PALETSINGEL 28, 2718 NT ZOETERMEER
POSTBUS 309, 2700 AH ZOETERMEER
TEL. 079-3682800, FAX 079-3610783

I JAARVERSLAG 1995

1. Directieverslag	4
2. Jaarrekening	12
3. Overige gegevens	20

II LIQUIDITEITSPROGNOSE 1996-2001

1. Inleiding	21
2. Doel	22
3. Uitgangspunten	23
4. Liquiditeitsprognose op onderdelen	25
5. Aanspraak achtervangfunctie	31
6. Conclusies	33
7. Beoordelingsverklaring	36

DEEL I

1. DIRECTIEVERSLAG

1.1. INLEIDING

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen is per 1 januari 1995 volledig operationeel conform haar statutaire doelstellingen.

1.1.1. INTRODUCTIE NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen heeft per 1 januari 1995 de Nationale Hypotheek Garantie geïntroduceerd, waarmee de door de overheid beoogde verzelfstandiging van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming is gerealiseerd.

De Nationale Hypotheek Garantie is het stelsel van "voorwaarden en normen" op basis waarvan de stichting - met het oog op de bevordering van het eigen woningbezit - borgstellingen verleent in verband met hypothecaire leningen voor het verkrijgen in eigendom van woningen en woonwagens.

1.1.2. AFKOOP LOPENDE GEMEENTEGARANTIES MET RIJKSDEELNEMING

De stichting heeft 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.

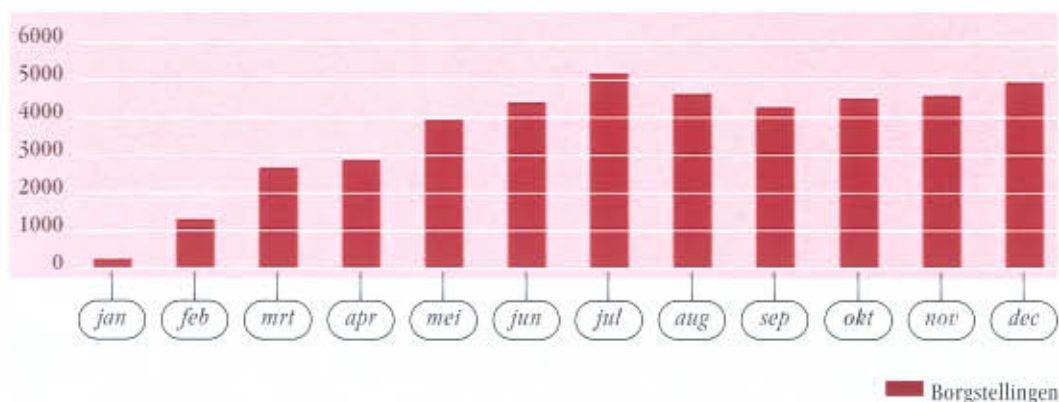
1.2. NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

1.2.1. ACHTERVANGFUNCTIE VAN DE OVERHEID

De participatie van de gemeenten in 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" 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 weigering. Alleen de gemeenten Groningen, Rotterdam en Arnhem hebben voorsnog afgezien van participatie in de "achtervangfunctie" van de stichting. Derhalve is Nationale Hypotheek Garantie in deze gemeenten niet mogelijk. Genoemde gemeenten hebben gekozen voor een eigen gemeentegarantieregeling.

De "achtervangconstructie" 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 overheidsgarantie.

1 GRAFIEK: AANTALLEN BORGSTELLINGEN PER MAAND IN 1995



1.2.2. BORGSTELLINGEN

De stichting heeft in het aanvangsjaar van de Nationale Hypotheek Garantie in totaal 44.029 borgstellingen verleend. In 1995 bedroeg de door de koper te betalen borgtochtprovisie 0,36% van het bedrag van de gewaarborgde lening. De gemiddelde lening bedroeg circa f 177.000,-; de gemiddelde borgtochtprovisie bedroeg f 637,-.

De som van de door de stichting gegarandeerde leningen (nominale bedragen) per 31 december 1995 is circa f 7.774 miljoen. In 1995 reeds afgeloste leningen zijn hierop niet in mindering gebracht.

In de meerjarenbegroting 1995-2000 voor de exploitatie en in de liquiditeitsprognose 1995-2000, is de stichting voor het aanvangsjaar 1995 uitgegaan van 50.000 borgstellingen. Het lagere aantal borgstellingen dan verwacht wordt verklaard door de voorzichtige start van de Nationale Hypotheek Garantie in de maanden januari 1995 tot en met april 1995. Achtergrond hiervan is voornamelijk de overgangsregeling die het voor kopers van woningen mogelijk maakte nog in 1995 een gemeentegarantie te verkrijgen indien de aanvraag op uiterlijk 31 december 1994 was ingediend bij een Bemiddelend Orgaan. Bovendien was enige tijd gemoeid met de gewinning

van de betrokken marktpartijen (geldgevers, hypotheekadviseurs, makelaardij) aan de nieuwe systematiek van de Nationale Hypotheek Garantie. Vanaf mei 1995 werden de voor 1995 beoogde aantallen borgstellingen per maand gerealiseerd.

1.2.3. AANSPRAKEN NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

In het boekjaar 1995 zijn geen declaraties ingediend in verband met verliezen voortvloeiende uit gedwongen verkopen van met Nationale Hypotheek Garantie gefinancierde woningen.

1.3. AFKOOP GEMEENTEGARANTIE MET RIJKSDEELNEMING

1.3.1. 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 gemeenten een afkoopovereenkomst met de stichting gesloten.

Volgens opgave van De Nederlandsche Bank is het uitstaand bedrag aan woninghypotheken onder overheids-garantie per 31 december 1995 f 82.168 miljoen. Onder aftrek van de in 1995 met Nationale Hypotheek Garantie gewaarborgde leningen (zie 1.2.2) resteert een bedrag van f 74.394 miljoen aan woninghypotheken met gemeentegarantie. Het Rijk heeft zijn aandeel van 50% in dit uitstaand bedrag (risico) door middel van de afkoopovereenkomst overgedragen aan de stichting. De gemeenten hebben gezamenlijk circa 80% van hun aandeel van 50% krachtens de individuele afkoopovereenkomsten overgedragen aan de stichting.

1.3.2. AANSPRAKEN GEMEENTEGARANTIE MET RIJKSDEELNEMING

In het boekjaar 1995 zijn door de gemeenten in totaal 114 declaraties ingediend voor vergoeding van het verlies in verband met de gedwongen verkoop van woningen die zijn gefinancierd met een gemeentegarantie met rijksdeelneming.

Van deze 114 declaraties zijn er in totaal 97 gehonoreerd en 17 afgewezen. De afwijzing betrof in 10 gevallen het feit dat de gedwongen verkoop heeft plaatsgevonden vóór de afkoopdatum van 1 januari 1995. In het boekjaar 1995 is in totaal een bedrag van f 1.622.620,- ten laste van het garantievermogen gebracht, waarvan f 910.085,- ten laste komt van het "Garantievermogen afkoop Rijk" en f 712.535,- ten laste komt van het "Garantievermogen afkoop gemeenten". Het verschil tussen beide bedragen laat zich verklaren door het feit dat van de 97 gehonoreerde verliesdeclaraties in 13 gevallen sprake was van een declaratie van een gemeente die geen afkoopovereenkomst met de stichting is aangegaan (50% vergoeding volledig ten laste van het "Garantievermogen afkoop Rijk").

1.4. EXPLOITATIE

1.4.1. ALGEMEEN

In 1995 bedroegen de door de koper te betalen administratiekosten *f* 40,- per borgstelling. Op basis van 44.029 borgstellingen is in 1995 een bedrag van *f* 1.761.160,- aan administratiekosten ontvangen ten behoeve van de exploitatie van de stichting.

In de meerjarenbegroting is voor de exploitatie van de stichting voor het aanvangsjaar 1995 uitgegaan van 50.000 hypotheekgaranties. Het werkelijke aantal borgstellingen heeft derhalve ten opzichte van de begroting 1995 geleid tot een lagere opbrengst dan begroot van *f* 238.840,-. Het exploitatietekort over 1995 kon echter door kostenbewaking en andere opbrengsten dan de bijdragen voor administratiekosten worden beperkt tot een bedrag van *f* 19.712,-. Dit bedrag is als negatief "Eigen vermogen exploitatie" opgenomen in de balans.

1.4.2. MUTATIES LOPENDE GEMEENTEGARANTIES

Ten aanzien van lopende gemeentegaranties geldt dat in een aantal gevallen de goedkeuring van de gemeente benodigd is. Het betreft de volgende situaties:

- ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid;
- tweede hypotheek;
- verhoging van de lening.

Voorheen ging aan de goedkeuring van de gemeente een inkomenstoetsing van een Bemiddelend Orgaan vooraf. In verband met het vervallen van de Bemiddelende Organen heeft de staatssecretaris van VROM bepaald dat hiervoor in de plaats een toetsing op basis van de normen van de Nationale Hypotheek Garantie dient plaats te vinden. Deze toetsing kan worden verricht door de gemeente zelf, door de desbetreffende geldgever of door de stichting.

In dit verband heeft de stichting in het boekjaar 1995 in totaal 430 toetsingen uitgevoerd. De stichting brengt hiervoor aan de aanvrager een bedrag van *f* 125,- aan administratiekosten in rekening.

1.5. AANSPRAKEN OBLIGO'S EN ACHTERVANG

1.5.1. AANSPRAAK OBLIGO'S

Het "Garantievermogen afkoop Rijk" en het "Garantievermogen afkoop gemeenten" zijn in 1995 niet negatief geweest. In 1995 is derhalve geen aanspraak gedaan op het obligo van het Rijk en de obligo's bij de afkopende gemeenten.

1.5.2. AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE

Voor het bepalen van de aanspraak op de achtervang dienen het fondsvermogen en het gemiddelde verliesniveau bepaald te zijn. Volgens de berekening uit de achtervangovereenkomsten tussen het Rijk en de stichting respectievelijk tussen de gemeenten en de stichting (art. 1f, 1g) is het fondsvermogen 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 1995 bedraagt het fondsvermogen aldus f 86.626.349,-.

Het gemiddelde verliesniveau is het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken vijf kalenderjaren uit hoofde van borgtochtvereenkomsten 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 1995 aldus verliezen in de periode 1990-1994; totaal f 96.982 miljoen gedeeld door 5). Gedurende de eerste 18 maanden vanaf 1 januari 1995 geldt dat voor elke verstreken kalendermaand het gemiddeld verliesniveau wordt vastgesteld op 1/18e deel van het aldus berekende verliesniveau. Het gemiddelde verliesniveau per 31 december 1995 bedraagt (f 19.396.606,- x 12/18 =) f 12.931.071,-.

Wanneer het fondsvermogen lager is dan anderhalf maal het verliesniveau, zal de stichting een beroep doen op de achtervangfunctie. Anderhalf maal het verliesniveau is f 19.396.606,-. Per 31 december 1995 is derhalve, zoals in het gehele boekjaar 1995, geen aanspraak gedaan op de achtervangfunctie.

1.6. ORGANISATIE

1.6.1. BESTUUR

De samenstelling van het bestuur is als volgt.

Mr. J.F. Visser	voorzitter
Drs. H.J. van Herwijnen	namens vereniging eigen huis; plv. voorzitter
Drs. J.H.R. Bergh	namens ministerie van VROM
Mr. G.R. de Goede	namens Vereniging Nederlandse Gemeenten
Drs. J.A.M. Vriend	namens Nederlandse Vereniging van Banken

Het bestuur heeft in het boekjaar 1995 in totaal zes keer vergaderd.

1.6.2. PERSONELE ORGANISATIE

Ook in 1995 werd de directie gevoerd door de heer K.J.R. Schiffer. In totaal bestond de personele organisatie per 31 december 1995 uit 14 medewerkers.

1.6.3. ADMINISTRatieve ORGANISATIE

In het boekjaar 1995 is gestart met het opstellen van de beschrijving van de administratieve organisatie, waarbij alle administratieve processen zijn vastgelegd in een "handboek administratieve organisatie". Dit project is in het eerste kwartaal van 1996 afgerond.

1.6.4. AUTOMATISERING

In 1995 is een functionele audit uitgevoerd op de automatiseringsorganisatie. Op basis hiervan is een project gestart met het oog op de verdere optimalisering van de automatisering van de stichting.

1.7. BELEID

1.7.1. NORMEN EN VOORWAARDEN

Het bestuur van de stichting heeft in 1995 besloten het stelsel van voorwaarden en normen van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 1996 op onderdelen aan te passen. De wijzigingen per 1 januari 1996 hebben conform de statuten van de stichting de formele goedkeuring verkregen van de minister van VROM en van de VNG.

De belangrijkste beleidswijzigingen zijn:

- verhoging van de kostengrens van f 300.000,- naar f 315.000,-;
- verhoging van de woonlastpercentages;
- een aflossingsvrij gedeelte van de totale lening is toegestaan tot 25% van de waarde van de woning;
- bij vooroorlogse appartementen is een bouwkundig rapport verplicht;
- geldgevers dienen betalingsachterstanden van 4 maanden en van 7 maanden te melden aan de stichting (in plaats van melding na 2 maanden en vervolgens maandelijks).

Conform het gestelde in de borgtochtovereenkomsten tussen de stichting en de geldgevers, zijn de geldgevers uiterlijk 2 maanden voor de inwerkingtreding over de wijzigingen geïnformeerd.

1.7.2. BORGTOCHTPROVISIE EN ADMINISTRATIEKOSTEN

Het bestuur heeft in 1995 besloten de door de koper te betalen borgtochtprovisie (0,36%) en administratiekosten (f 40,-) voor 1996 te handhaven. Een en ander heeft conform de statuten van de stichting de formele goedkeuring verkregen van de minister van VROM en van de VNG.

1.7.3. LIQUIDITEITSPROGNOSE

Conform de statuten van de stichting en de achtervangovereenkomsten met het Rijk en met de afzonderlijke gemeenten, heeft het bestuur van de stichting in juni 1995 de liquiditeitsprognose 1995-2000 vastgesteld en ter kennis gebracht aan het ministerie van VROM, de VNG en de participerende gemeenten.

1.7.4. BELEGGINGSBELEID

In het boekjaar 1995 heeft de stichting een beleggingsresultaat geboekt van f 6.289.189,-. Het netto rendement komt hiermee op 8,9% over de voor belegging beschikbaar gestelde financiële middelen. Het beleggingsresultaat is toegevoegd aan de verschillende waarborgfondsen, waarbij de toerekening van dit beleggingsresultaat aan de verschillende waarborgfondsen heeft plaatsgevonden 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 VNG.

1.7.5. COMMUNICATIEBELEID

In het boekjaar 1995 zijn 25.000 exemplaren van de brochure Voorwaarden en Normen, 200.000 Consumentenbrochures en 10.000 toetsingsdiskettes uitgeleverd.

Ten behoeve van hypotheekadviseurs en andere instellingen die belangstelling hebben voor de Nationale Hypotheek Garantie, is gestart met een abonnementenservice. Voor f 75,- per jaar (prijs 1996) ontvangen abonnees automatisch een exemplaar van nieuwe brochures en toetsingsdiskettes inzake de Nationale Hypotheek Garantie. Voorts ontvangen abonnees ongeveer 6 keer per jaar een exemplaar van het Info-Bulletin. Per 31 december 1995 was sprake van circa 3.000 abonnees.

De helpdesk van de stichting beantwoordt gemiddeld 200 telefonische vragen per dag en 25 brieven per week. De bevraging is voornamelijk afkomstig van hypotheekadviseurs en geldgevers.

1.7.6. BEZWAARSCHRIFTENPROCEDURE

In 1995 heeft het bestuur van de stichting een "Voorlopig reglement bezwaarschriften" vastgesteld, waarbij op hoofdlijnen is aangesloten bij de Algemene Wet Bestuursrecht. In 1995 zijn op basis van genoemd reglement 15 bezwaarschriften behandeld. Het betrof bezwaren van gemeenten tegen het niet, dan wel niet geheel vergoeden van verliezen in het kader van de afkoop.

1.8. TOEKOMST

Voor 1996 wordt voor de exploitatie van de stichting uitgegaan van 60.000 hypotheekgaranties.

De personele organisatie van de stichting zal naar verwachting in 1996 gelijk zijn aan die in 1995 (14 personen). Het streven voor 1996 is gericht op optimalisering van de (administratieve) organisatie van de stichting; een en ander met het oog op de kwaliteitszorg.

De wijzigingen in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 1996 zijn met name gericht op een verbeterde toepasbaarheid van de Nationale Hypotheek Garantie in de uitvoeringspraktijk van de hypotheekmarkt. Hiermee is beoogd de continuïteit te waarborgen van de Nationale Hypotheek Garantie als uniek instrument ter bevordering van het eigen woningbezit in Nederland.

Zoetermeer, 30 mei 1996

J.E. Visser, voorzitter

K.J.R. Schiffer, directeur





2. JAARREKENING

2.1. BALANS

ACTIVA	31 DECEMBER 1995	31 DECEMBER 1994
<i>(in guldens)</i>		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Geactiveerde aanloopkosten	0	2.617.091
Materiële vaste activa		
Machines, installaties en apparatuur	31.023	34.077
Inventaris	122.151	96.423
Hardware	163.550	211.399
Software	20.674	23.484
	337.398	365.383
Financiële vaste activa		
Beleggingen	82.228.788	0
Totaal vaste activa	82.566.186	2.982.474
Vlottende activa		
Vorderingen		
Debiteuren	4.232.196	38.655
Overlopende activa	6.614.698	31.374
	10.846.894	70.029
Liquide middelen		
Kas	2.937	1.546
Banktegoeden	6.773.631	597.280
Deposito's	3.000.000	2.699.717
	9.776.568	3.298.543
Totaal vlottende activa	20.623.462	3.368.572
Totaal activa	103.189.648	6.351.046

PASSIVA

31 DECEMBER 1995 31 DECEMBER 1994

(in guldens)

Eigen vermogen

Garantievermogen NHG	28.963.718	0
Garantievermogen afkoop Rijk	40.152.672	0
Garantievermogen afkoop gemeenten	28.514.144	0
Garantievermogen regres afkoop	6.411	0
Eigen vermogen exploitatie	<u>(19.712)</u>	<u>0</u>

97.617.233 0

Voorzoningen

Voorziening aanloopkosten	193.408	750.000
---------------------------	---------	---------

Langlopende schulden

Leningen o/g	0	4.000.000
Leaseverplichtingen	<u>3.700</u>	<u>4.900</u>
	3.700	4.004.900

Vlottende passiva

Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers	335.175	82.432
Belastingen en sociale premies	61.594	33.139
Overlopende passiva	<u>4.978.538</u>	<u>1.480.575</u>

5.375.307 1.596.146

Totaal passiva

103.189.648

6.351.046

2.2. RESULTATENREKENING

1995

1993/94

*(in guldens)***Exploitatieopbrengsten**

Bijdrage administratiekosten	1.764.467	0
Overige opbrengsten	<u>272.454</u>	<u>69.588</u>

2.036.921

69.588

Exploitatiekosten

Personeelskosten	1.206.232	488.481
Huisvestingskosten	140.262	87.947
Kantoorkosten	199.378	125.313
Afschrijvingskosten	143.440	49.798
Overige kosten	15.614	18.946
Normering en Beleidskosten	126.311	481.385
Automatiseringskosten	205.180	591.930
Organisatiekosten	121.812	333.542
Communicatiekosten	177.977	540.141
Bestuurskosten	<u>54.282</u>	<u>66.922</u>

2.390.488

2.784.405

(353.567)

(2.714.817)

Financiële baten en lasten

Rentebaten	<u>180.946</u>	<u>97.726</u>
------------	----------------	---------------

180.94697.726**Resultaat uit gewone bedrijfs-uitoefening**

(172.621)

(2.617.091)

Buitengewone baten en lasten

152.909

2.617.091

Resultaat boekjaar

(19.712)

0

2.3. TOELICHTING

2.3.1. ALGEMEEN

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (de stichting) is opgericht d.d. 10 november 1993.

Het eerste boekjaar van de stichting betrof de periode vanaf oprichtingsdatum tot en met 31 december 1994. Derhalve hebben de vergelijkende cijfers betrekking op het boekjaar 1993/94. De cijfers van de resultatenrekening van boekjaar 1993/1994 zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

2.3.2. WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa zijn de totale aanloopkosten geactiveerd, die zijn gemaakt in het eerste boekjaar van de stichting.

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%

Financiële vaste activa

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

Overige activa en passiva

De overige activa en passiva worden gewaardeerd op nominale waarde.

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

Immateriële vaste activa

In de balans is onder immateriële vaste activa opgenomen:

<i>(in guldens)</i>	<i>1995</i>	<i>1994</i>
Geactiveerde aanloopkosten	0	2.617.091
	0	2.617.091

De immateriële vaste activa bedroegen in 1994 f 2.617.091,-. Deze hadden betrekking op de totale aanloopkosten die in het eerste boekjaar van de stichting zijn gemaakt.

De in 1994 geactiveerde aanloopkosten zijn in 1995 ten laste van de resultatenrekening gebracht en zijn gesaldeerd met de eenmalige baten in 1995 voortvloeiend uit de overeenkomst tussen het ministerie van VROM en de stichting inzake:

- de vervroegde aflossing van de lening van f 4.000.000,- verstrekt door het ministerie van VROM aan de stichting, waarmee een bate van f 1.270.000,- was gemoeid;
- de bijdrage van f 1.500.000,- van het ministerie van VROM aan de stichting wegens de overname door de stichting van de werkzaamheden van het ministerie van VROM, verbonden aan de onderscheiden gemeente-garantieregelingen met rijksdeelneming.

Materiële vaste activa

De mutaties gedurende het jaar waren als volgt:

<i>(in guldens)</i>	<i>Machines, installaties, apparaten</i>	<i>Inventaris</i>	<i>Computers Hardware</i>	<i>Computers Software</i>	<i>Totaal</i>
Aanschafwaarde 31-12-1994	36.187	108.880	242.773	27.341	415.181
Investerings	4.523	54.035	48.055	8.842	115.455
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Aanschafwaarde 31-12-1995	40.710	162.915	290.828	36.183	530.636
Afschrijvingen 31-12-1994	2.110	12.457	31.374	3.857	49.798
Afschrijvingen	7.577	28.307	95.904	11.652	143.440
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen 31-12-1995	9.687	40.764	127.278	15.509	193.238
Boekwaarde 31-12-1994	34.077	96.423	211.399	23.484	365.383
Boekwaarde 31-12-1995	31.023	122.151	163.550	20.674	337.398

Financiële vaste activa

In de balans is onder financiële vaste activa opgenomen:

<i>(in guldens)</i>	<i>1995</i>	<i>1994</i>
Beleggingen	82.228.788	0
	82.228.788	0

De onder financiële vaste activa opgenomen beleggingen hebben uitsluitend betrekking op obligatieleningen. De actuele waarde van de beleggingsportefeuille bedroeg op 31 december 1995 f 88.213.209,-.

2.4.2. VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

De onder vorderingen opgenomen bedragen zijn als volgt opgebouwd:

<i>(in guldens)</i>	1995	1994
Debiteuren		
Debiteuren afkooppremies gemeentegaranties	4.226.129	0
Overige debiteuren	6.067	38.655
	<u>4.232.196</u>	<u>38.655</u>
Overlopende activa		
Overlopende activa beleggingen	3.015.000	0
Nog te ontvangen rente beleggingen	2.827.519	0
Nog te incasseren bedragen	557.838	0
Overige overlopende activa	214.341	31.374
	<u>6.614.698</u>	<u>31.374</u>
Totaal vorderingen	10.846.894	70.029

Onder het hoofd debiteuren is een vordering op gemeenten opgenomen van f 4.226.129,-. Deze vordering heeft betrekking op de afkoop door deze gemeenten van de financiële risico's die voortvloeien uit borgstellingen die door gemeenten zijn verstrekt in het kader van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming.

Deze gemeenten hebben de verschuldigde afkooppremie niet in zijn geheel aan de stichting betaald in 1995 maar hebben geopteerd voor de mogelijkheid van betaling in 5 jaarlijkse termijnen. Een aantal van deze gemeenten heeft alsnog besloten de resterende termijnen in 1996 in één keer te betalen aan de stichting.

Liquide middelen

Alle onder dit hoofd gerubriceerde tegoeden zijn direct opvraagbaar.

2.4.3. EIGEN VERMOGEN

Het verloop in het eigen vermogen is weergegeven in onderstaand overzicht.

<i>(in guldens)</i>	Dotatie in 1995	Rendement 1995	Onttrekkingen in 1995	Vermogen per 31-12-1995
Garantievermogen NHG	27.985.658	978.060	0	28.963.718
Garantievermogen afkoop Rijk	37.849.250	3.213.507	910.085	40.152.672
Garantievermogen afkoop gemeenten	26.996.428	2.230.251	712.535	28.514.144
Garantievermogen regres afkoop	6.387	24	0	6.411
Eigen vermogen exploitatie	(19.712)	0	0	(19.712)
Totaal eigen vermogen	92.818.011	6.421.842	1.622.620	97.617.233

Het in 1995 gerealiseerde rendement bedraagt f 6.421.842,-, hetgeen bestaat uit een gemiddeld rendement van 8,9% op de beleggingsportefeuille (f 6.289.189,-) en het rendement dat is opgenomen in de termijnbetalingen van de gemeenten inzake de afkoop van gemeentegarantie-verplichtingen (f 132.653,-).

De onttrekkingen aan het vermogen betreffen schadedeclaraties met betrekking tot 1995, voortvloeiend uit afgegeven gemeentegaranties.

2.4.4. VOORZIENINGEN

De opgenomen voorziening heeft betrekking op aanloopkosten die worden gemaakt in het kader van de oprichting van de stichting. In de balans zijn de volgende bedragen opgenomen:

(in guldens)	1995	1994
Voorziening aanloopkosten	193.408	750.000
	193.408	750.000

De voorziening per 31 december 1995 is opgenomen voor automatiseringskosten (f 150.000,-) en afronding van het project "Administratieve Organisatie" (f. 43.408,-).

2.4.5. LANGLOPENDE SCHULDEN

Bij overeenkomst van 10 november 1993 heeft het ministerie van VROM aan de stichting een renteloze lening van f 4.000.000,- ter beschikking gesteld. Deze lening diende te worden terugbetaald in tien jaarlijkse termijnen van f 400.000,-. Het ministerie van VROM heeft echter voorgesteld de lening vervroegd af te lossen door een terugbetaling ineens van de contant gemaakte termijnen, te weten een bedrag van f 2.716.000,-, hetgeen is uitgevoerd in 1995.

Overige langlopende schulden hebben betrekking op de verplichtingen voortvloeiend uit een financial lease.

2.4.6. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen voor de komende 5 jaar f 602.284,-. Er is een bankgarantie tot een bedrag van f 36.355,- verstrekt aan derden.

2.5. TOELICHTING OP DE RESULTATENREKENING

2.5.1. OPBRENGSTEN

De opbrengsten zijn als volgt te specificeren:

(in guldens)	1995	1994
Bijdrage administratiekosten NHG	1.761.160	0
Bijdrage overige administratiekosten	3.307	0
Opbrengst toetsing mutatie gemeentegarantie	53.750	0
Opbrengst toetsing BKR	3.050	0
Opbrengst documentatiemateriaal en toetsingsdiskettes	211.498	68.911
06-informatielijn	4.156	677
	2.036.921	69.588

De opbrengst in 1995 uit bijdragen administratiekosten bedraagt f 1.761.160,- en vloeit voort uit de 44.029 meldingen NHG die in 1995 zijn ontvangen, waarvoor f 40,- per melding wordt geïncasseerd.

2.5.2. PERSONEELSKOSTEN

De personeelskosten zijn als volgt te specificeren:

<i>(in guldens)</i>	1995	1994
Lonen en salarissen	938.696	352.341
Sociale lasten	55.777	7.413
Pensioenlasten	80.297	590
Uitzendkrachten	72.840	46.270
Overige personeelskosten	58.622	81.867
	<u>1.206.232</u>	<u>488.481</u>

2.5.3. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten vloeien voort uit rente van banktegoeden en deposito's.

2.5.4. BUITENGEWONE BATEN EN LASTEN

De buitengewone baten en lasten zijn als volgt te specificeren:

<i>(in guldens)</i>	1995	1994
Geactiveerde aanloopkosten	2.617.091	(2.617.091)
Baten voortvloeiend uit vervroegde aflossing lening Rijk	(1.270.000)	0
Baten voortvloeiend uit overname van het Rijk van werkzaamheden inzake gemeentegarantieregelingen met rijksdeelneming	(1.500.000)	0
	<u>(152.909)</u>	<u>(2.617.091)</u>

De in 1994 geactiveerde aanloopkosten zijn in 1995 ten laste van de resultatenrekening gebracht en zijn deze gesaldeerd met de eenmalige baten in 1995 voortvloeiend uit twee overeenkomsten tussen het ministerie van VROM en de stichting, zoals tevens vermeld onder "Immateriële vaste activa".

2.5.5. OVERIGE INFORMATIE

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

Het gemiddeld aantal personeelsleden bedroeg 14 (1993/1994: 4).

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. ACCOUNTANTSVERKLARING

Opdracht

Wij hebben de jaarrekening 1995 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.

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.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen op 31 december 1995 en van het resultaat over 1995 in overeenstemming met algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en voldoet aan de wettelijke bepalingen inzake de jaarrekening.

Den Haag, 30 mei 1996
KPMG Accountants N.V.

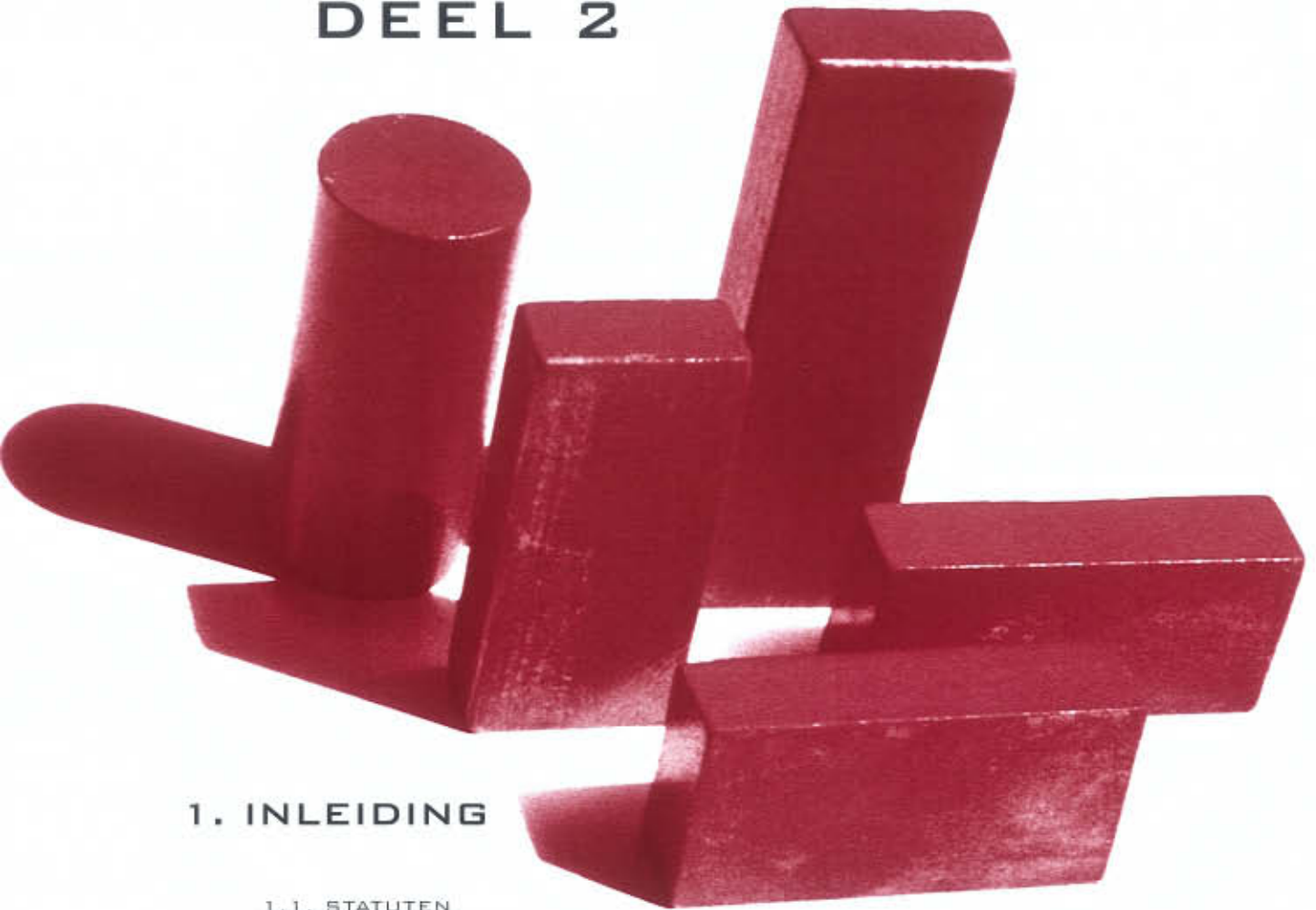
3.2. STATUTAIRE BEGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

3.3. RESULTAATVERDELING 1995

Het resultaat over het boekjaar 1995 bedraagt f 19.712,- negatief. Het bestuur heeft besloten dit resultaat op te nemen onder het "Eigen vermogen exploitatie" per 31 december 1995.

DEEL 2



1. INLEIDING

1.1. STATUTEN

Overeenkomstig artikel 16, lid 3, van de statuten stelt het bestuur ten minste eenmaal per jaar, uiterlijk in de maand juni, een liquiditeitsprognose voor het lopende en de komende 5 kalenderjaren vast. De liquiditeitsprognose dient overeenkomstig artikel 16, lid 5, ter kennis te worden gebracht aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM).

1.2. ACHTERVANGOVEREENKOMSTEN

De verplichting tot het presenteren van een liquiditeitsprognose is eveneens opgenomen in de achtervangovereenkomsten tussen de stichting en het Rijk en tussen de stichting en de gemeenten. Daarin is bepaald dat in het kader van de achtervangfunctie de stichting de liquiditeitsprognose zowel aan het Rijk als aan de deelnemende gemeenten toezendt.

2. DOEL

2.1. ACHTERVANGFUNCTIE

Krachtens artikel 4 van de achtervangovereenkomsten kan de achtervangfunctie door de stichting worden aangesproken in de vorm van achtergestelde, renteloze leningen indien het fondsvermogen kleiner is dan anderhalf maal het gemiddelde verliesniveau. De grootte van de lening zal per gemeente worden vastgesteld waarbij voor 50% het aandeel per gemeente in het garantievolume en voor 50% het aandeel per gemeente in het schadevolume betrokken wordt. Het totaal van de leningen van de gemeenten zal minimaal f 5 miljoen bedragen. Het Rijk zal eveneens minimaal f 5 miljoen ter leen beschikbaar stellen. Wanneer de helft van het verschil tussen het fondsvermogen en anderhalf maal het verliesniveau groter is dan f 5 miljoen, dan wordt dit grotere bedrag ter leen opgenomen. De stichting zal de opgenomen leningen terugbetalen aan Rijk en gemeenten wanneer op enig moment het fondsvermogen groter is dan tweemaal het verliesniveau, tenzij het fondsvermogen daarmee kleiner wordt dan anderhalf maal het verliesniveau. In de achtervangovereenkomsten zijn de begrippen "fondsvermogen" en "verliesniveau" als volgt omschreven.

• **FONDSVERMOGEN:** De som van de activa van de stichting voor zover bestaande uit beleggingen in te beurze genoteerde schuldbrieven en liquide middelen minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen.

• **VERLIESNIVEAU:** Het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken 5 kalenderjaren uit hoofde van overeenkomsten van borgtocht aan geldgevers heeft uitbetaald. In verband met de start van de stichting per 1 januari 1995 wordt, indien één of meerdere van deze kalenderjaren voor 1995 ligt of liggen voor dat jaar of die jaren een bedrag opgenomen gelijk aan tweemaal door het Rijk, op basis van de van toepassing zijnde rijksdeelnemingsregeling, in dat jaar of die jaren uitgekeerde bedragen.

2.2. OBLIGO'S

In het kader van de afkoop van de financiële risico's van lopende gemeentegaranties met rijksdeelneming is met het Rijk en de deelnemende gemeenten een obligoconstructie afgesproken. Wanneer de schadebetalingen van de stichting groter zijn dan de van het Rijk en van de gemeenten ontvangen afkooppremies vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente, kan de stichting aanspraak doen op de met het Rijk en de gemeenten afgesproken obligo's.

2.2.1. OBLIGO RIJK

Voor het Rijk is sprake van een nominaal obligo van f 102 miljoen. De stichting kan hierop aanspraak doen wanneer het totaal van de schadebetalingen, voortvloeiende uit de door het Rijk afgekochte lopende verplichtingen, groter is dan het ingebrachte bedrag aan afkooppremie vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente.

2.2.2. OBLIGO'S GEMEENTEN

In 1994 is aan alle, destijds 636, gemeenten een afkoopovereenkomst aangeboden. In totaal hebben 564

gemeenten per 1 januari 1995 besloten tot afkoop van de risico's voortvloeiende uit lopende gemeentegaranties. Indien de schadebetalingen uit de door de gemeenten afgekochte lopende gemeentegaranties de ingebrachte afkooppremies vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente overschrijden, zal de stichting aanspraak doen op het 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 de volgende 5 geldstromen.

1. Uitvoering van de garantieverlening (exploitatie van de stichting)
2. Garantievermogen Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
3. Garantievermogen afkoop Rijk
4. Garantievermogen afkoop gemeenten
5. 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 5 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 ultimo van dat jaar, ofwel 31 december. Per geldstroom wordt dus in

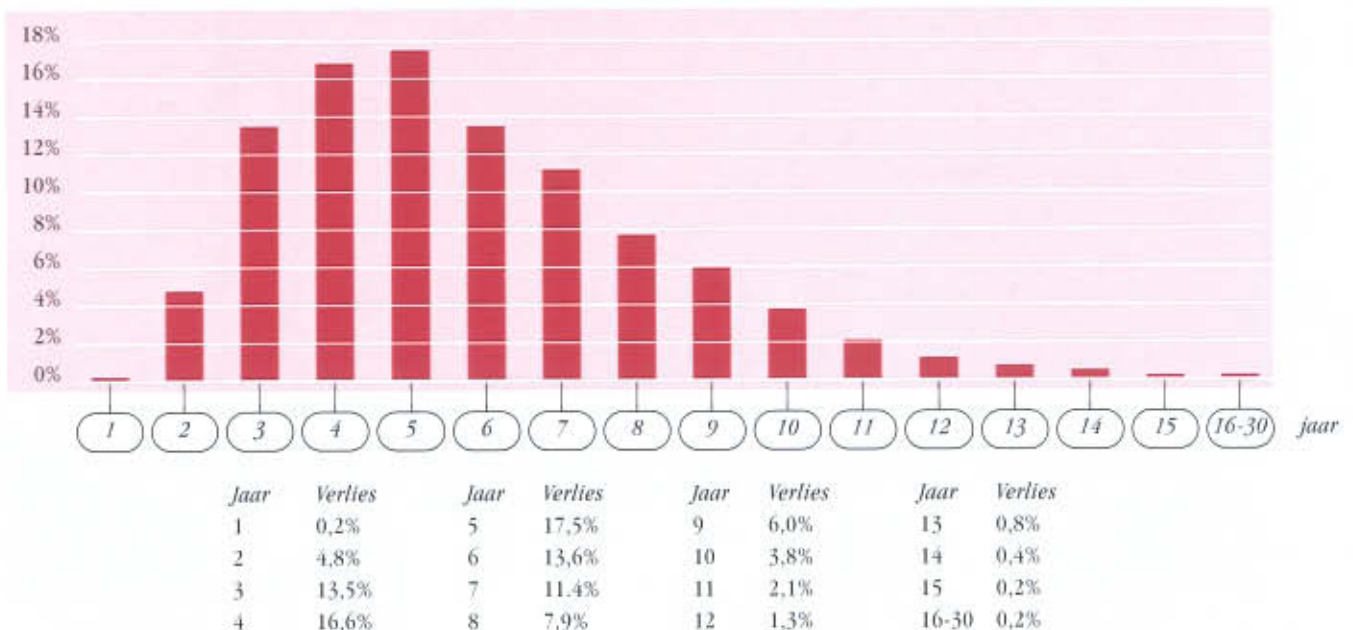
feite een winst- en verliesrekening geprognosticeerd welke, voor het inzicht in de eventuele aanspraak van de achtervang, wordt vertaald naar een bedrag op de balans.

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 actuaire, Heynis & Koelman b.v., heeft in zijn rapport van 18 april 1996 een vergoeding berekend voor het verlenen van hypotheekgarantie. Op basis van gegevens van het ministerie van VROM 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 plus 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 betreffende borgstellingen. De actuaire heeft berekend dat 0,38% vergoeding nodig is wanneer alleen bestaande bouw gegarandeerd wordt en 0,21% vergoeding wanneer alleen nieuwbouw gegarandeerd wordt. Het aandeel bestaande bouw bij garantieverlening is verondersteld op 80% en het aandeel nieuwbouw op 20%. De actuaire adviseert de geldende vergoeding van 0,36% van het leningsbedrag vooralsnog te handhaven.

Het totaal van de leningsbedragen waarop garantie verleend wordt in enig jaar is de garantiesom van dat jaar. De vergoeding die de stichting ontvangt op de garantiesom in een jaar zal volgens een bepaald "schadepatroon" uitbetaald worden. Dit houdt in dat na een X aantal jaar een Y percentage van de totale schade uitbetaald zal worden. Aan de hand van de actuariële gegevens van verliespromillages - het promillage van de garantiesom waaruit schade voortvloeit - kan een patroon afgeleid worden dat hieronder wordt geschetst.

verlies



De verliespercentages in de tabel zijn afgerond op 1 decimaal; in het rekenmodel is echter uitgegaan van de onafgeronde uitkomsten. De periode van 16 tot en met 30 jaar kent een laag verliespercentage. In de berekeningen van de toekomstige schadebetalingen is uitgegaan van een schadepriode van 15 jaar waarbij de 0,2% uit de periode 16-30 jaar is opgeteld bij het vijftiende jaar.

4. LIQUIDITEITSPROGNOSE OP ONDERDELEN

4.1. EXPLOITATIE VAN DE STICHTING

4.1.1. MEERJARENBEGROTING EN EIGEN VERMOGEN EXPLOITATIE

De basis voor het bepalen van dit onderdeel van de liquiditeitsprognose is de kostendeekkende meerjarenbegroting 1996-2001 van de stichting. Eventuele overschotten of tekorten die voortvloeien uit de exploitatie van de stichting worden niet gemuteerd in een garantievermogen maar hebben effect op het eigen vermogen exploitatie op de balans. In 1995 is wat betreft de exploitatie van de stichting een verschil ontstaan tussen baten en kosten. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een negatief eigen vermogen van f 19.712,- op de balans per ultimo 1995.

1 MEERJARENBEGROTING VOOR DE EXPLOITATIE VAN DE STICHTING

(in guldens)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Aanvang boekjaar	-19.712	-19.712	-19.712	-19.712	-19.712	-19.712
Exploitatiebaten	2.739.326	2.839.456	2.939.589	3.039.227	3.139.369	3.239.515
Exploiatiekosten	-2.739.326	-2.839.456	-2.939.589	-3.039.227	-3.139.369	-3.239.515
Ultimo boekjaar	-19.712	-19.712	-19.712	-19.712	-19.712	-19.712

In de meerjarenbegroting zijn per jaar de baten gelijk aan de kosten. Per saldo is er dus van uitgegaan dat er geen exploitatiereserve gevormd wordt. Het negatieve eigen vermogen kan pas aan het einde van het boekjaar 1996 gemuteerd worden met het resultaat uit dat boekjaar.

4.1.2. VOORZIENING AANLOOPKOSTEN

In november 1993 is het Project Implementatie Waarborgfonds van start gegaan. Dit project had als taak het opzetten van de organisatie van de stichting. De afwikkeling hiervan heeft geresulteerd in een voorziening die getroffen is op de balans 1994, voor aanloopkosten die in 1995 en 1996 gemaakt worden. De afwikkeling hiervan vindt plaats buiten de begroting van de exploitatie.

2 UITPUTTING VAN DE VOORZIENING AANLOOPKOSTEN

(in guldens)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Aanvang boekjaar	193.408	0	0	0	0	0
Toevoeging boekjaar	0	0	0	0	0	0
Uitgaven	-193.408	0	0	0	0	0
Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0

4.2. NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

4.2.1. GARANTIEVERMOGEN NHG

In het boekjaar 1995 is een garantievermogen NHG van f 28.963.718,- opgebouwd.

4.2.2. RISICOVERGOEDINGEN

Dit onderdeel van de liquiditeitsprognose betreft de geldstroom die samenhangt met de borgstellingen door de stichting jegens geldgevers. Dit is het totaal van de vergoedingen die de koper betaalt aan de stichting voor het dragen van het risico van de borg. Evenals de exploitatie is de geldstroom die voortvloeit uit de borgstelling afhankelijk van het aantal hypotheekgaranties.

In de door het bestuur van de stichting vastgestelde meerjarenbegroting 1996-2001 is de volgende ontwikkeling in het aantal hypotheekgaranties per jaar verondersteld.

3

PROGNOSE AANTALLEN GARANTIES

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Aantal garanties	60.000	62.500	65.000	67.500	70.000	72.500

Voor 1996 is het gemiddelde leningbedrag geschat op f 180.000,-. De koper betaalt de actuariel bepaalde 0,36% van het leningbedrag, in deze prognose dus gemiddeld f 648,-, aan de stichting als risicovergoeding. Voor de jaren na 1996 is bij de vaststelling van het gemiddelde leningbedrag voorts rekening gehouden met de veronderstelde inflatievoet (3%). De vergoeding van 0,36% is in de liquiditeitsprognose als vaststaand beschouwd.

4.2.3. RENDEMENT

Naast risicovergoedingen is er sprake van inkomsten uit het rendement op de beleggingen. In deze prognose is het rendement vastgesteld op 7%, conform de actuariële uitgangspunten. 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 verband met de NHG van de 3 voorgaande jaren. Van dat gemiddelde bedrag is aangenomen dat de stichting 5% zal kunnen terugverdienen. Deze opbrengsten worden aangewend ter versterking van het garantievermogen NHG. Het rendement op de regresopbrengsten wordt vastgesteld op 7% van het bedrag van alle voorgaande jaren en is opgenomen in de regresopbrengsten.

4.2.5. SCHADE

Schadebetalingen zijn geprognosticeerd volgens het in paragraaf 3.2. geschetste schadepatroon.

4

LIQUIDITEITSPROGNOSE GARANTIEVERMOGEN NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

(in guldens)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Aanvang boekjaar	28.963.718	69.683.718	111.151.442	150.931.049	187.398.360	220.818.944
Risicovergoeding	38.880.000	41.715.000	44.685.108	47.795.879	51.053.080	54.462.696
Rendement	3.332.570	6.111.024	8.853.179	11.414.438	13.739.440	15.837.631
Regresopbrengsten	0	24.876	133.004	373.842	760.416	1.242.798
Schadebetalingen	-1.492.570	-6.383.177	-13.891.684	-23.116.848	-32.132.352	-40.914.005
Ultimo boekjaar	69.683.718	111.151.442	150.931.049	187.398.360	220.818.944	251.448.063

4.3. AFKOOPT RIJK

4.3.1. GARANTIEVERMOGEN AFKOOPT 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 betalingen gedaan op declaraties van gemeenten in het kader van de rijksdeelname in de gemeentegaranties. Daarnaast is rendement gegenereerd door middel van belegging van de gelden. In totaal bedraagt het garantievermogen afkoop Rijk f 40.152.672,- per 31 december 1995.

4.3.2. RENDEMENT

Uitgangspunt is dat op het gemiddelde vermogen per jaar een rendement van 7% wordt ontvangen.

4.3.3. SCHADE

De raming van de schadebetalingen is met de volgende uitgangspunten tot stand gekomen.

- De actuariële cijfers vormen de grondslag. In het actuariële rapport staan de garantiesommen ten aanzien van de in de jaren 1981 tot en met 1994 nieuw afgegeven garanties vermeld.
- De garantiesommen zijn onderverdeeld in garantiesommen voor bestaande bouw en nieuwbouw. Uitgaande van een schadeprofiel van respectievelijk 0,38% en 0,21% kan het totale uit enig jaar voortvloeiende schadebedrag berekend worden.
- Door het in paragraaf 3.2 vermelde schadepatroon toe te passen op het totale uit enig jaar voortvloeiende schadebedrag kan een spreiding in de tijd weergegeven worden waarmee de jaarlijks te verwachten schadebetaling te berekenen is.
- Aanspraken op de borgstelling kunnen tot 30 jaar na garantieverlening gedaan worden. In verband met de

waardstijging van het onderpand van de hypothecaire lening is zeer zelden na 15 jaar nog aanspraak gedaan op de borgstelling. In deze liquiditeitsprognose wordt aangenomen dat na 15 jaar geen schadebetalingen gedaan zullen worden.

- Aangezien de woningmarkt de laatste jaren stijgende prijzen vertoont, is voor de garantiejaren 1981 tot en met 1993 het actuariel verwachte verlies naar beneden toe bijgesteld (verlaagd) aan de hand van de relatie tussen de stijging in woningprijzen en de dalende totale verliezen in de laatste jaren.

<i>Garantiejaar</i>	<i>Verlaging schadecijfer</i>
1981 t/m 1991	65%
1992	50%
1993	36%
1994	Geen

Toelichting bij deze verlaging: Op basis van de relatie tussen de stijgende prijzen op de woningmarkt en de daarmee samenhangende dalende verliesbedragen per schadeverklaring voortvloeiende uit gemeentegaranties, is een bijstelling gemaakt van de theoretische verliezen volgens het actuariële model. Deze aanpassing is mede gebaseerd op de gerealiseerde verliezen in de jaren 1993-heden.

- De schadebetalingen in het jaar 1995 zijn op een lager bedrag uitgekomen dan het bedrag dat afgeleid was uit de actuariële gegevens. De actuaaris merkt hierbij op dat dit er in theorie toe leidt dat schadebetalingen zich anders in de tijd zullen voordoen.
- De cijfers die hier gepresenteerd worden zijn na de beschreven aanpassing ongeveer 48,5% lager dan de actuariële cijfers. In deze liquiditeitsprognose wordt de schade na aanpassing als uitgangspunt genomen. Een overzicht van de actuariel afgeleide en aangepaste schadebedragen is hieronder opgenomen.

5

GEPROGNOSTICEERDE SCHADE

(bedragen x f1000)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Actuariel afgeleide schade	31.973	27.210	21.400	15.732	11.236	7.504
Schade na bijstelling	16.278	15.087	12.711	9.610	7.178	4.907

De totale geraamde schade komt voor 50% op rekening van het Rijk en voor 50% op rekening van de gemeenten. In deze deelliquiditeitsprognose, die alleen de berekening voor de afkoop van het Rijk inhoudt, is derhalve met de helft van deze cijfers gerekend.

6

LIQUIDITEITSPROGNOSE GARANTIEVERMOGEN AFKOOP RIJK

(in guldens)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Aanvang boekjaar	40.152.672	35.166.033	30.407.073	26.459.176	23.735.480	21.988.590
Rendement beleggingen	2.547.009	2.217.448	1.923.013	1.697.404	1.546.225	1.460.756
Schadebetalingen	-7.533.648	-6.976.408	-5.870.910	-4.421.100	-3.293.114	-2.241.306
Ultimo boekjaar	35.166.033	30.407.073	26.459.176	23.735.480	21.988.590	21.208.041
Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE

4.3.4. BEPALING AANSPRAAK OBLIGO

Betaling van (een deel van) het obligo van f 102 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 gedaan worden.

4.4. AFKOOP GEMEENTEN

4.4.1. GARANTIEVERMOGEN AFKOOP GEMEENTEN

In 1995 is een garantievermogen afkoop gemeenten van f 28.514.144,- opgebouwd.

4.4.2. AFKOOPPREMIES

In de loop van 1994 is aan 636 gemeenten een aanbieding gedaan voor de afkoop van de lopende verplichtingen inzake gemeentegarantie. Daarvan hebben 564 gemeenten besloten tot afkoop. Zij hebben allen een afkooppremie betaald, waarbij gemeenten met een afkoopsom groter dan f 25.000,- de keuze vrij stond deze premie ineens dan wel in 5 gelijke termijnen - inclusief een rentevergoeding van 7% - te betalen. 20 gemeenten hadden gekozen voor de mogelijkheid in termijnen te betalen; per 31 januari 1996 hebben daarvan echter 6 het restant afkooppremie ineens voldaan. Derhalve betalen nog 14 gemeenten het termijnbedrag per 31 januari van 1997, 1998 en 1999.

Ten opzichte van de afkoop van het Rijk houdt dit in dat 80% van het garantievolume (het totaal van de leningbedragen waarop garantie is verleend) van alle gemeenten is ondergebracht bij de stichting.

4.4.3. RENDEMENT

Uitgangspunt is een gemiddeld rendement van 7% per jaar.

4.4.4. SCHADE

De verliescijfers uit tabel 5 zijn voor de helft toe te rekenen aan de gemeenten. Zoals gesteld is door de afkopen gemeenten 80% van het garantievolume ondergebracht bij de stichting. In dit onderdeel van de liquiditeitsprognose is derhalve 40% van de verliescijfers opgenomen.

7

LIQUIDITEITSPROGNOSE GARANTIEVERMOGEN AFKOOP GEMEENTEN

(in gulden)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Aanvang boekjaar	28.514.144	25.994.412	22.911.461	20.528.057	19.178.257	17.794.036
Afkooppremies	1.618.298	821.212	821.212	821.212	0	0
Rendement	1.888.889	1.676.964	1.492.111	1.365.868	1.250.271	1.182.826
Schadebetalingen	-6.026.919	-5.581.127	-4.696.728	-3.536.880	-2.634.492	-1.793.044
Fonds afkoop gemeenten	25.994.412	22.911.461	20.528.057	19.178.257	17.794.036	17.183.817
Aanspraak obligo's	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE

4.4.5. 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 geen aanspraak gedaan worden op de obligo's.

4.5. REGRES AFKOOP

4.5.1. GARANTIEVERMOGEN REGRES AFKOOP

Per 31 december 1995 is het garantievermogen regres afkoop f 6.411,-.

4.5.2. REGRES AFKOOP RIJK

Ten aanzien van de door de stichting overgenomen verplichtingen inzake gemeentegaranties heeft de stichting eveneens het regresrecht overgenomen.

Mocht op enig moment na 31 december 2006 blijken dat er meer aan schadedeclaraties uitbetaald wordt 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 opgebouwde garantievermogen afkoop.

Evenals bij de regresopbrengsten voor de Nationale Hypotheek Garantie wordt er hier van uitgegaan dat 5% van het totale gemiddelde schadebedrag van de afgelopen 3 jaar geïncasseerd kan worden.

4.5.3. REGRES AFKOOP GEMEENTEN

Indien alle gemeenten afgekocht zouden hebben, dan zou het bedrag voor regresopbrengsten afkoop gemeenten hetzelfde zijn als het bedrag voor regresopbrengsten afkoop Rijk. Niet alle gemeenten hebben afgekocht; 72 gemeenten blijven financieel verantwoordelijk voor 50% van een schadeverklaring. Voor niet-afkopende gemeenten is het regresrecht aan die gemeenten. De stichting heeft echter recht op het rijksdeel van de regresopbrengsten (50%). 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 door de gemeente.

4.5.4. RENDEMENT

In de periode 1996-2001 zullen uit het garantievermogen regres afkoop conform het bepaalde in de afkoopovereenkomsten geen betalingen gedaan worden. Het rendement is geraamd op 7% van het gemiddelde cumulatieve vermogen per jaar.



LIQUIDITEITSPROGNOSE GARANTIEVERMOGEN REGRES AFKOOP

(in guldens)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Aanvang boekjaar	6.411	35.181	300.783	811.991	1.522.912	2.193.826
Regres afkoop Rijk	15.487	141.916	268.235	360.217	314.982	249.443
Regres afkoop gem.	11.876	112.324	205.343	271.746	230.246	181.135
Rendement beleggingen	1.407	11.361	37.630	78.958	125.687	168.638
Ultimo boekjaar	35.181	300.783	811.991	1.522.912	2.193.826	2.793.042

5. AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE

5.1. FONDSVERMOGEN

De deelliquiditeitsprognoses die de opbouw van een garantievermogen weergeven 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 definitie in de achtervangovereenkomsten.

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

- Het totale vermogen is de som van het eigen vermogen exploitatie en de afzonderlijke garantievermogens van de geldstromen van de Nationale Hypotheek Garantie, de afkoop van het Rijk, de afkoop van de gemeenten en het regres afkoop.
- 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.

- Het bedrag aan overige vaste en vlottende activa wordt als een pro memorie-post beschouwd
- 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 voor de passiva exclusief het garantievermogen wordt als een pro memorie-post beschouwd.

9

VASTSTELLING FONDSVERMOGEN

(in guldens)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Som van het eigen vermogen exploitatie en de garantievermogens	130.859.633	164.751.047	198.710.560	231.815.297	262.775.684	292.613.251
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; ov. activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Fondsvermogen	130.859.633	164.751.047	198.710.560	231.815.297	262.775.684	292.613.251

5.2. VERLIESNIVEAU

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

Uit de gegevens in "Eigen Woningbezit in Nederland", een uitgave van het ministerie van VROM (juni 1992), blijken de totale uitbetaalde schadebedragen in het jaar 1991. Uit de administratie van het ministerie van VROM (BVH) in Zwolle blijken de door het ministerie betaalde bedragen voor de jaren 1992 tot en met 1994. Deze bedragen betreffen slechts 50% van de schades en worden derhalve verdubbeld om de totale schadebedragen in die jaren vast te stellen.

Voor 1995 is het schadebedrag dat door de stichting uit hoofde van de borgtochtovereenkomsten inzake NHG aan geldgevers is uitbetaald als uitgangspunt genomen, zoals omschreven in de achtervangovereenkomsten. In 1995 zijn echter in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie geen declaraties van geldgevers ontvangen door de stichting en is het bedrag derhalve nihil.

De totale uitbetaalde schadebedragen in de periode 1991-1995 dienen ter vaststelling van het gemiddelde verliesniveau voor 1996.

10

VASTSTELLING VERLIESNIVEAU 1996

(bedragen x f1000)

<i>Jaar:</i>	<i>Uitgekeerd:</i>
1991	43.600
1992	13.530
1993	10.772
1994	4.580
1995	0
Totaal:	72.482
Gedeeld door 5:	14.496

5.3. VASTSTELLING AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE

Hierna is per jaar voor de periode 1996-2001 het fondsvermogen en het verliesniveau berekend. De verliesniveaus voor 1997 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de in deze liquiditeitsprognose gehanteerde verliezen in de jaren 1996 tot en met 2000. Het berekende verliesniveau per jaar is uiteindelijk vermenigvuldigd met anderhalf.

11

VASTSTELLING AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE 1996-2001

(in guldens)

	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>
FONDSVERMOGEN	130.859.633	164.751.047	198.710.560	231.815.297	262.775.684	292.613.251
VERLIESNIVEAU x 11/2	21.744.909	9.112.680	6.968.522	7.904.295	13.465.284	23.104.989
Aanspraak achtervang	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
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 schade-ontwikkeling. Deze variabelen zijn sterk conjunctuurgevoelig. De waarde die mag worden toegekend aan de bedragen volgens deze prognose 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 1996 tot en met 2001 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. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat de op basis van het actuariële rapport berekende schadebedragen neerwaarts zijn aangepast zoals beschreven in paragraaf 4.3.3.

Op basis van deze liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 1996 tot en met 2001 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie en dat eerst na die periode mogelijk een beroep wordt gedaan op de achtervangfunctie.

Zoetermeer, 30 mei 1996
J.F. Visser, voorzitter



K.J.R. Schiffer, directeur



LIQUIDITEITSPROGNOSE 1996-2001

		1996	1997	1998	1999	2000	2001
Exploitatie	Aanvang boekjaar	-19.712	-19.712	-19.712	-19.712	-19.712	-19.712
	Exploitatiebaten	2.739.326	2.839.456	2.939.589	3.039.227	3.139.369	3.239.515
	Exploiatiekosten	-2.739.326	-2.839.456	-2.939.589	-3.039.227	-3.139.369	-3.239.515
	Ultimo boekjaar	-19.712	-19.712	-19.712	-19.712	-19.712	-19.712
Voorziening	Aanvang boekjaar	193.408	0	0	0	0	0
	Toevoeging boekjaar	0	0	0	0	0	0
	Uitgaven	-193.408	0	0	0	0	0
	Ultimo boekjaar	0	0	0	0	0	0
Nationale Hypotheek Garantie	Aanvang boekjaar	28.963.718	69.683.718	111.151.442	150.931.049	187.398.360	220.818.944
	Risicovergoeding	38.880.000	41.715.000	44.685.108	47.795.879	51.053.080	54.462.696
	Rendement	3.332.570	6.111.024	8.853.179	11.414.438	13.739.440	15.837.631
	Regresopbrengsten	0	24.876	133.004	373.842	760.416	1.242.798
	Schadebetalingen	-1.492.570	-6.383.177	-13.891.684	-23.116.848	-32.132.352	-40.914.005
	Ultimo boekjaar	69.683.718	111.151.442	150.931.049	187.398.360	220.818.944	251.448.063
Afkoop Rijk	Aanvang boekjaar	40.152.672	35.166.033	30.407.073	26.459.176	23.735.480	21.988.590
	Rendement	2.547.009	2.217.448	1.923.013	1.697.404	1.546.225	1.460.756
	Schadebetalingen	-7.533.648	-6.976.408	-5.870.910	-4.421.100	-3.293.114	-2.241.306
	Ultimo boekjaar	35.166.033	30.407.073	26.459.176	23.735.480	21.988.590	21.208.041
	Aanspraak obligo Rijk	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Afkoop gemeenten	Aanvang boekjaar	28.514.144	25.994.412	22.911.461	20.528.057	19.178.257	17.794.036
	Afkooppremies termijnen	1.618.298	821.212	821.212	821.212	0	0
	Rendement	1.888.889	1.676.964	1.492.111	1.365.868	1.250.271	1.182.826
	Schadebetalingen	-6.026.919	-5.581.127	-4.696.728	-3.536.880	-2.634.492	-1.793.044
	Ultimo boekjaar	25.994.412	22.911.461	20.528.057	19.178.257	17.794.036	17.183.817
	Aanspraak obligo's gemeenten	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Reserve afkoop	Aanvang boekjaar	6.411	35.181	300.783	811.991	1.522.912	2.193.826
	Regres afkoop Rijk	15.487	141.916	268.235	360.217	314.982	249.443
	Regres afkoop gemeenten	11.876	112.324	205.343	271.746	230.246	181.135
	Rendement	1.407	11.361	37.630	78.958	125.687	168.638
	Ultimo boekjaar	35.181	300.783	811.991	1.522.912	2.193.826	2.793.042
Totaal vermogen		130.859.633	164.751.047	198.710.560	231.815.297	262.775.684	292.613.251
AF: Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen; vaste activa		p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
Bepaling aanspraak	Fondsvermogen	130.859.633	164.751.047	198.710.560	231.815.297	262.775.684	292.613.251
	Verliesniveau x 1/2	21.744.909	9.112.680	6.968.522	7.904.295	13.465.284	23.104.989
Leningen	Aanspraak achtervang (ja/nee)	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
	Opgenomen/terugbetaalde leningen	0	0	0	0	0	0
	Totaal opgenomen leningen	0	0	0	0	0	0

7. BEOORDELINGSVERKLARING

Opdracht

Wij hebben de 'Liquiditeitsprognose 1996 - 2001' van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Den Haag beoordeeld. De liquiditeitsprognose wordt overeenkomstig artikel 16 lid 3 van de statuten van de stichting ten minste eenmaal per jaar, uiterlijk in de maand juni, door het stichtingsbestuur vastgesteld. Overeenkomstig artikel 16 lid 5 van de statuten dient de liquiditeitsprognose ter kennis te worden gebracht aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en aan de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

De liquiditeitsprognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. Het is onze verantwoordelijkheid een beoordelingsverklaring inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Onze beoordeling richtte zich op de aanvaardbaarheid van de wijze van totstandkoming en presentatie van de liquiditeitsprognose. Daarbij zijn mede die werkzaamheden verricht, die nodig zijn om voorzover ons dat mogelijk is, de redelijkheid van de gehanteerde veronderstellingen te beoordelen.

Onze werkzaamheden bestonden, overeenkomstig algemeen aanvaarde richtlijnen met betrekking tot beoordelingsopdrachten, in hoofdzak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de stichting, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Oordeel

Op grond van onze beoordeling van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose. Voorts zijn wij van mening dat de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen is opgesteld en is toegelicht.

De werkelijke uitkomsten zullen naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de prognose aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen en de afwijkingen van materieel belang kunnen zijn.

Den Haag, 30 mei 1996
KPMG Accountants N.V.



NATIONALE
HYPOTHEEK
GARANTIE

STICHTING WAARBORGFONDS EIGEN WONINGEN
PALETSINGEL 2B, 2718 NT ZOETERMEER
POSTBUS 309, 2700 AH ZOETERMEER
TEL. 079-3682800, FAX 079-3610783