

J A A R R E K E N I N G 1 9 9 3 / 9 4

&

L I Q U I D I T E I T S P R O G N O S E 1 9 9 5 - 2 0 0 0



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



J A A R R E K E N I N G 1 9 9 3 / 9 4

&

L I Q U I D I T E I T S P R O G N O S E 1 9 9 5 - 2 0 0 0



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  
Eindredactie en productie: Van Nimwegen & Partners B.V.  
Vormgeving: LAVA, grafisch ontwerpers  
Drukwerk: Drukkerij Langenberg B.V.

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

## I JAARREKENING 1993/94

1. Jaarverslag	4
2. Balans	10
3. Resultatenrekening	12
4. Toelichting	13
5. Overige gegevens	17

## II LIQUIDITEITSPROGNOSE 1995-2000

1. Inleiding	19
2. Doel	20
3. Uitgangspunten	21
4. Liquiditeitsprognose op onderdelen	23
5. Berekening fondsvermogen	28
6. Aanspraak achtervangfunctie	29
7. Conclusies	31
8. Beoordelingsrapport accountant	32

# DEEL I

## 1. JAARVERSLAG

### 1.1 OPRICHTING VAN DE STICHTING

Bij schrijven van 3 mei 1993 informeerde de toenmalige staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), drs. E. Heerma, de Tweede Kamer over zijn voornemens het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming voor eigen woningen te verzelfstandigen in de vorm van een waarborgfondsconstructie. Overleg met de bij de hypotheekgarantie betrokken partijen leidde vervolgens tot overeenstemming over de totstandkoming van een waarborgfondsconstructie per 1 januari 1995. Met het oog op de implementatie hiervan werd gezamenlijk besloten tot oprichting van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen op 10 november 1993.

In verband met de oprichting van de stichting per 10 november 1993 loopt het eerste boekjaar van de stichting van 10 november 1993 tot en met 31 december 1994.

### 1.2 DOELSTELLINGEN VAN DE STICHTING

Doel van de stichting is het bevorderen van het eigen woningbezit door middel van het verlenen van borgstellingen in verband met hypothecaire leningen ten behoeve van het in eigendom verkrijgen van woningen en woonwagens.

Voorts is als doelstelling vastgelegd het tegen betaling van een afkooppremie overnemen van de financiële risico's van Rijk en gemeenten die voortvloeien uit borgstellingen die door gemeenten zijn afgegeven in het kader van het instrument gemeentegarantie met rijksdeelneming.

### 1.3 HET BESTUUR VAN DE STICHTING

Het bestuur van de stichting bestaat uit een door de minister van VROM benoemde onafhankelijk voorzitter en vier leden die zijn benoemd door respectievelijk de minister van VROM, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de 'vereniging eigen huis' en de Nederlandse Vereniging van Banken. Voorts hebben genoemde partijen plaatsvervangende bestuursleden benoemd.

#### 1.4 HET BESTUUR

Mr. J.E. Visser	voorzitter
Drs. H.J. van Herwijnen	'vereniging eigen huis'; tevens plv. voorzitter
Drs. M.J. Van Rijn	ministerie van VROM
Mr. G.R. de Goede	Vereniging Nederlandse Gemeenten
Drs. J.A.M. Vriend	Nederlandse Vereniging van Banken

De bestuurlijke verantwoordelijkheid van alle bij de hypotheekgarantie betrokken partijen onderstreept het bestuurlijk draagvlak voor zowel de continuering als de verzelfstandiging van de hypotheekgarantie in Nederland.

#### 1.5 DE AANPAK VAN DE STICHTING

Het bestuur heeft de heer K.J.R. Schiffer benoemd tot directeur van de stichting. De bevoegdheden van de directeur zijn vastgelegd in een directiestatuut. In zijn eerste vergadering van 19 december 1993 heeft het bestuur het door de directeur opgestelde projectplan ten behoeve van de implementatie van het waarborgfonds per 1 januari 1995 (Project Implementatie Waarborgfonds) vastgesteld. Voorts heeft het bestuur gekozen voor de publiciteitsnaam 'Nationale Hypotheek Garantie'. Het kantoor van de stichting is vanaf 14 februari 1994 gehuisvest aan de Paletsingel 28 te Zoetermeer.

#### 1.6 PROJECT IMPLEMENTATIE WAARBORGFONDS

Gekozen is voor een projectmatige aanpak met de directeur als projectleider, een klein projectbureau bestaande uit 3 medewerkers van de stichting en deelprojectgroepen bestaande uit medewerkers van de bestuurlijk betrokken partijen.

De medewerkers van de verschillende deelprojectgroepen zijn door hun organisaties ingezet zonder doorberekening van kosten. Hierdoor konden de ontwikkelingskosten van de stichting worden beperkt. De gemeenschappelijke aanpak van de bestuurlijk betrokken partijen en de enorme inzet van alle medewerkers binnen het project maakte het de stichting mogelijk per 1 januari 1995 een operationeel waarborgfonds te realiseren.

#### 1.7 ORGANISATIE

<b>Projectbureau</b>	K.J.R. Schiffer (projectleider) K. van der Nat (projectsecretaresse) Drs. R.C.H.P. van Kesteren (projectmedewerker) Drs. C.J. Groen (projectmedewerker)
<b>Deelprojectgroepen</b>	<b>Deelprojectleider</b>
Normering	J. Nijhof ('vereniging eigen huis')
Organisatie en automatisering	H. Krijnen (Westland-Utrecht Hypotheekbank)
Juridisch	Mr. W. Filott (Rabobank Nederland)
Financieel	Drs. H. van Beem (ministerie van VROM)
Afkoop lopende verplichtingen	Drs. A.H. van Osch (ministerie van VROM)

## 1.8 FINANCIËLE MIDDELEN

Op basis van een door de stichting opgestelde begroting van de aanloopkosten in 1994 heeft de minister van VROM een renteloze lening verstrekt van 4 miljoen gulden, terug te betalen in 10 gelijke jaarlijkse termijnen van f 400.000,-.

In de loop van 1994 kon op basis van de actuele inzichten de begroting van de aanloopkosten in 1994 worden bijgesteld naar 2,7 miljoen gulden. De stichting en het ministerie van VROM spraken hierop af dat per 31 maart 1995 verrekening zou plaats vinden van enerzijds de renteloze lening (4 miljoen gulden) en anderzijds de door VROM te vergoeden uitvoeringskosten (1,5 miljoen) in verband met de uitvoering van de rijksdeelnemingsregeling. De stichting betaalt het verschil tussen deze twee bedragen. Er is in 1994 een voorziening gecreëerd ten behoeve van aanloopkosten die na 31 december 1994 worden verwacht. In dit verband is een bedrag van f 750.000,- opgenomen in de balans.

## 1.9 ACHTERVANGFUNCTIE VAN DE OVERHEID

De participatie van de gemeenten in de 'achtervangfunctie' van de overheid (Rijk en gemeenten) is van cruciaal belang in de door partijen beoogde 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 overheidsgarantie.

De 'achtervangfunctie' is gerealiseerd in de vorm van een achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk en standaard-achtervangovereenkomsten tussen de stichting en de 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 de participerende gemeenten (50%). Uitgangspunt is dat de gemeenten vrijwillig participeren, zonder nadere wetgeving terzake.

De achtervangovereenkomst tussen de stichting en het Rijk is reeds bij de oprichting van de stichting op 10 november 1993 gesloten. In april 1994 zijn de standaard-achtervangovereenkomsten tussen de stichting en de gemeenten aan de afzonderlijke gemeenten ter ondertekening voorgelegd. 633 van de 636 gemeenten besloten te participeren in de achtervangfunctie. Alleen de gemeenten Groningen, Rotterdam en Arnhem hebben vooralsnog afgezien van participatie. Derhalve is Nationale Hypotheek Garantie in deze gemeenten niet mogelijk. Genoemde gemeenten hebben gekozen voor een eigen gemeentegarantieregeling.

## 1.10 AFKOOP FINANCIËLE RISICO'S LOPENDE GEMEENTEGARANTIES MET RIJKSDEELNEMING

Aan Rijk en gemeenten is in april 1994 offerte uitgebracht voor 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 afkooppremie en een obligo. Het obligo kan door de stichting worden aangesproken indien mocht blijken dat de afkooppremie niet toereikend is voor de geleden schade. Het obligo is eindig en loopt tot en met 31 december 2006.

Op 1 december 1994 is de afkoopovereenkomst tussen de stichting en het Rijk in verband met de 50% rijksdeelneming gesloten. Hiermee is een premiebetaling van in totaal 37,8 miljoen gemoed, gelijk aan het totaal van de geoffreerde afkooppremies voor alle gemeenten. De vervaldatum voor de premiebetaling is 31 januari 1995. Op deze datum is het Rijk tevens het bedrag van 1,5 miljoen verschuldigd in verband met de kosten van uitvoering van de rijksdeelnemingsregeling. Zoals gesteld, wordt dit bedrag verrekend met de door het Rijk verstrekte lening.

Van de 633 deelnemende gemeenten hebben 563 gemeenten besloten ook een afkoopovereenkomst met de stichting te sluiten. Hiermee is een premiebetaling van 30,4 miljoen gemoed. De vervaldatum voor de premiebetaling door de gemeenten is eveneens 31 januari 1995. Slechts 19 gemeenten zullen gebruik maken van de mogelijkheid om de afkooppremie in 5 termijnen te betalen. Gezamenlijk zullen deze gemeenten in de jaren 1996 tot en met 1999 jaarlijks nog een bedrag van ongeveer 1 miljoen betalen.

De afkooppremies en de obligo's van Rijk en gemeenten zijn vastgesteld op basis van actuariael onderzoek door Heynis en Koelman BV.

### 1.11 BORGTOCHTOVEREENKOMSTEN

Binnen de nieuwe methodiek van borgstelling is sprake van standaard-borgtochtovereenkomsten tussen de stichting en afzonderlijke geldgevers. Binnen deze borgtochtovereenkomsten kunnen geldgevers door de stichting gewaarborgde geldleningen verstrekken. Een en ander met inachtneming van de normen van de Nationale Hypotheek Garantie en de algemene voorwaarden voor borgtocht. Bij schadedeclaratie vindt repressief toezicht op de uitvoering plaats.

De *normen* omvatten de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een Nationale Hypotheek Garantie. De Normen 1995 zijn gepubliceerd per 31 oktober 1994.

De *algemene voorwaarden voor borgtocht* omvatten de voorwaarden waaronder de stichting bereid is verliezen die voortvloeien uit gewaarborgde leningen te vergoeden. De Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1995 zijn gepubliceerd per 31 oktober 1994 en zijn gedeponneerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Den Haag op 7 september 1994.

De Normen 1995 en de Algemene Voorwaarden voor Borgtocht 1995 hebben conform de statuten van de stichting de goedkeuring van de minister van VROM en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

De standaard-borgtochtovereenkomsten zijn in september 1994 ter ondertekening voorgelegd aan alle in Nederland gevestigde hypotheccair financiers. Ongeveer 1100 geldgevers hebben besloten een borgtochtovereenkomst met de stichting aan te gaan.

### 1.12 BORGTOCHTPROVISIE

De borgtochtprovisie in verband met een Nationale Hypotheek Garantie voor 1995 bestaat uit een door de geldnemer te betalen risicovergoeding van 0,36% van de gewaarborgde lening en f 40,- administratiekosten.

De risicovergoeding is vastgesteld op basis van de uitkomsten van actuariael onderzoek door Heynis en Koelman BV. De administratiekosten zijn vastgesteld op basis van de uitgangspunten voor de begroting van 1995. De borgtochtprovisie heeft conform de statuten van de stichting de goedkeuring van de minister van VROM en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

### 1.13 LIQUIDITEITSPROGNOSE

In de statuten is vastgelegd dat de stichting jaarlijks in juni de liquiditeitsprognose voor het lopende en de vijf daaropvolgende jaren vaststelt. De liquiditeitsprognose zal voor het eerst in juni 1995 worden vastgesteld.



#### 1.14 BELEGGINGSSTATUUT

De stichting heeft haar beleggingsbeleid vastgelegd in een beleggingsstatuut. De beleggingen van de stichting zullen plaatsvinden in vastrentende waarden. Het beleggingsstatuut heeft, conform de statuten van de stichting, de goedkeuring van de minister van VROM en van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

#### 1.15 COMMUNICATIE

In de borgtochtovereenkomsten tussen de stichting en de geldgevers is vastgelegd dat de voorwaarden en normen uiterlijk twee maanden voor de inwerkingtreding aan de geldgevers kenbaar gemaakt dienen te zijn. Introductie van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 1995 betekende dan ook dat uiterlijk per 31 oktober 1994 alle geldgevers dienden te zijn geïnformeerd over de definitieve voorwaarden en normen.

Aan geldgevers en andere organisaties die zijn betrokken bij de financiering van eigen woningen (hypotheekadviseurs, makelaars etc.) zijn in totaal 20.000 normenbrochures, 100.000 consumentenbrochures en 5.000 toetsingsdiskettes verstrekt.

Voorts is op basis van de telefonische en schriftelijke vragen aan de stichting overgegaan tot de introductie van een Info-Bulletin, dat in een oplage van 15.000 exemplaren circa 10 keer per jaar zal verschijnen.

#### 1.16 PERSONELE ORGANISATIE

De personele organisatie van de stichting kon tot en met het derde kwartaal van 1994 volstaan met de directeur en het projectbureau.

In het vierde kwartaal van 1994 is een helpdesk ingericht ten behoeve van het beantwoorden van telefonische en schriftelijke vragen (3 medewerkers). Voorts zijn de archief functie (1 medewerker), de financiële administratie (1 medewerker), de borgtochtregistratie (1 medewerker) en de verliesadministratie (1 medewerker) ingericht. De automatiseringsfunctie is vooralsnog extern uitbesteed. Ten behoeve van de personele invulling van de verschillende functies is een aantal medewerkers overgenomen van de Bemiddelende Organen (3), van de gemeenten (1) en van het ministerie van VROM (5). In 1995 zal de personele organisatie naar verwachting uitgroeien naar circa 15 medewerkers.

Ten aanzien van de rechtspositie van de medewerkers is zoveel mogelijk aangesloten bij de cao voor het Bankbedrijf. Er is een collectieve pensioenvoorziening gesloten bij Nationale Nederlanden.

#### 1.17 ADMINISTRatieve ORGANISATIE

Belangrijk aandachtspunt is de administratieve organisatie. In 1994 heeft het meldingsproces ten aanzien van door de stichting gewaarborgde geldleningen en de daaraan gekoppelde incasso van de borgtochtprovisie prioriteit gekregen.

Voor 1995 heeft de totstandkoming van de administratieve organisatie ten aanzien van de overige processen prioriteit.

#### 1.18 FISCALE POSITIE

Door de Belastingdienst is de stichting voor de uitvoering van haar taak als waarborgfonds in 1994 aangemerkt als niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting, voor de assurantiebelasting en voor de omzetbelasting.

### 1.19 EXPLOITATIE

Aandachtspunt is in verband met de beperkte administratiekosten van f 40,- per hypotheekgarantie, de gevoeligheid van de exploitatie voor de aantallen te verlenen waarborgen op jaarbasis. In dat licht wordt thans voor 1995 voorzichtigheidshalve uitgegaan van 50.000 hypotheekgaranties per jaar en een daarmee samenhangende begroting van 2,0 miljoen gulden.

### 1.20 UITDAGINGEN VOOR 1995

Met enorme inspanningen hebben de bij de financiering van het eigen woningbezit betrokken organisaties hun administraties ingericht op de uitvoering van de Nationale Hypotheek Garantie. De eerste ervaringen met de Nationale Hypotheek Garantie zijn inmiddels opgedaan. Van belang voor de stichting is te bezien of en in hoeverre de Nationale Hypotheek Garantie aansluiting kan vinden en houden bij de zich snel ontwikkelende hypotheekmarkt, waarin - onder invloed van de concurrentieverhoudingen - voortdurend sprake is van nieuwe produkten ten behoeve van de financiering van het eigen woningbezit.

De stichting zal derhalve bereid en in staat moeten zijn met de Nationale Hypotheek Garantie, binnen de context van de beleidsmatige uitgangspunten, op die ontwikkelingen in te spelen. Een en ander zal jaarlijks leiden tot aanpassing van normen en voorwaarden gericht op optimalisering van de Nationale Hypotheek Garantie.

### 1.21 SLOT

De stichting kan terugkijken op een goed 1994. De beoogde implementatie van een operationeel waarborgfonds per 1 januari 1995 is geslaagd. Een en ander conform de doelstellingen van de stichting en ruimschoots binnen de begroting van de aanloopkosten. Voor 1995 resteert een voorziening van f 750.000,- voor nog te maken aanloopkosten.

De Nationale Hypotheek Garantie is volgens plan geïntroduceerd. De wijze waarop de Nationale Hypotheek Garantie dankzij de unieke samenwerking en de enorme inzet van alle bestuurlijk betrokken partijen tot stand is gebracht geeft vertrouwen in de toekomst van de hypotheekgarantie als uiterst doeltreffend instrument ter bevordering van het eigen woningbezit.

*Zoetermeer, 10 mei 1995*  
*J.F. Visser, voorzitter*

*K.J.R. Schiffer, directeur*



## 2. BALANS

ACTIVA		31 DECEMBER 1994
(in guldens)		
<b>Vaste activa</b>		
<i>Immateriële vaste activa</i>		
Geactiveerde aanloopkosten		2.617.091
<i>Materiële vaste activa</i>		
Machines, installaties en apparatuur	34.077	
Inventaris	96.423	
Hardware	211.399	
Software	23.484	
		365.383
Totaal vaste activa		2.982.474
<b>Vlottende activa</b>		
<i>Vorderingen</i>		
Debiteuren	38.655	
Overlopende activa	31.374	
		70.029
<i>Liquide middelen</i>		
Kas	1.546	
Banktegoeden	597.280	
Deposito's	2.699.717	
		3.298.543
Totaal vlottende activa		3.368.572
<b>Totaal activa</b>		<b>6.351.046</b>

**PASSIVA**

31 DECEMBER 1994

(in guldens)

**Eigen vermogen**

Overige reserves	0	
Resultaat boekjaar	<u>0</u>	0

**Voorzieningen**

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

**Langlopende schulden**

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

**Vlottende passiva****Kortlopende schulden**

Schulden aan leveranciers	82.432	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	33.139	
Overlopende passiva	<u>1.480.575</u>	
		1.596.146

**Totaal passiva****6.351.046**

### 3. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING		1993/1994
(in guldens)		
<b>Opbrengsten</b>		
Opbrengst 06-informatielijn	677	
Opbrengst documentatiemateriaal en toetsingsdiskette	<u>68.911</u>	69.588
<b>Exploitatiekosten</b>		
Personeelskosten	406.282	
Overige personeelskosten	77.694	
Huisvestingskosten	87.947	
Kantoorkosten	117.541	
Reis-, verblijf- en representatiekosten	30.098	
Afschrijvingskosten	49.798	
Overige kosten	<u>273.486</u>	1.042.846
<b>Overige kosten</b>		
Onderzoekskosten	125.901	
Automatiseringskosten	692.876	
Advieskosten	315.719	
Communicatiekosten	540.141	
Bestuurskosten	<u>66.922</u>	1.741.559
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Rentebaten	<u>97.726</u>	97.726
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>		<b>-2.617.091</b>
<b>Buitengewone baten en lasten</b>		
Activering aanloopkosten		2.617.091
<b>Resultaat boekjaar</b>		<b>0</b>

## 4. TOELICHTING

### 4.1 ALGEMEEN

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (de stichting) is opgericht op 10 november 1993. Het eerste boekjaar van de stichting betreft de periode vanaf de oprichtingsdatum tot en met 31 december 1994. Derhalve zijn geen vergelijkende cijfers opgenomen.

### 4.2 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

#### 4.2.1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De totale aanloopkosten die zijn gemaakt in het eerste boekjaar zijn geactiveerd als immateriële vaste activa. Derhalve bedraagt het resultaat over het boekjaar nihil. De geactiveerde aanloopkosten zullen in 1995 ten laste komen van de resultatenrekening en worden 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 verstrekt door het ministerie van VROM aan de stichting;
- de bijdrage 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 gemeentegarantieregelingen met rijksdeelneming.

#### 4.2.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

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

#### 4.2.3 OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA

De overige activa en passiva worden gewaardeerd op nominale waarde.

#### 4.2.4 BATEN EN LASTEN

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

#### 4.3 BALANS PER 31 DECEMBER 1994

##### 4.3.1 VASTE ACTIVA

###### 4.3.1.1 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa bedragen f 2.617.091,- en betreffen de totale aanloopkosten die zijn gemaakt in het eerste boekjaar van de stichting.

De geactiveerde aanloopkosten zullen in 1995 ten laste komen van de resultatenrekening en worden 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;
- de bijdrage 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 gemeentegarantieregelingen met rijksdeelneming.

###### 4.3.1.2 Materiële vaste activa

De mutaties gedurende het jaar waren als volgt:

	<i>Machines, installaties, apparaten</i>	<i>Inventaris</i>	<i>Computers Hardware</i>	<i>Computers Software</i>	<i>Totaal</i>
Aanschafwaarde per 10-11-1993	0	0	0	0	0
Investeringsen	36.187	108.880	242.773	27.341	415.181
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Aanschafwaarde per 31-12-1994	36.187	108.880	242.773	27.341	415.181
Afschrijvingen t/m 10-11-1993	0	0	0	0	0
Afschrijvingen	2.110	12.457	31.374	3.857	49.798
Desinvesteringen	0	0	0	0	0
Afschrijvingen t/m 31-12-1994	2.110	12.457	31.374	3.857	49.798
<b>Boekwaarde per 10-11-1993</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Boekwaarde per 31-12-1994</b>	<b>34.077</b>	<b>96.423</b>	<b>211.399</b>	<b>23.484</b>	<b>365.383</b>

#### 4.3.2 VLOTTENDE ACTIVA

##### 4.3.2.1 Vorderingen

Alle onder dit hoofd opgenomen vorderingen hebben een looptijd van korter dan één jaar.

##### 4.3.2.2 Liquide middelen

Alle onder dit hoofd gerubriceerde tegoeden zijn binnen één maand opvraagbaar. Per 31 december 1994 is het saldo van de bankrekeningen, de deposito's en de kleine kas als volgt:

<i>Bankinstelling</i>	<i>Soort rekening</i>	<i>Rentepercentage</i>	<i>Saldo</i>
ING/Postbank	Postbank rekening courant	4,625%	499
ING/Postbank	Bank rekening courant	4,625%	94.743
ABN-AMRO	Bank rekening courant	4,58%	142.865
Rabobank	Bank rekening courant	4,5625%	359.173
Totaal banktegoeden			597.280
ABN-AMRO	Deposito's	5,1%	1.043.677
Rabobank	Deposito	5,15%	500.000
ING/Postbank	Bank rekening depositair	4,93%	1.156.040
Totaal deposito's			2.699.717
Kas			1.546
<b>Totaal liquide middelen</b>			<b>3.298.543</b>

#### 4.3.3 EIGEN VERMOGEN

##### 4.3.3.1 Overige reserves

Per 10 november 1993	0
<b>Per 31 december 1994</b>	<b>0</b>

Het eigen vermogen van de stichting en de overige reserves bedragen nihil per 31 december 1994. Het resultaat over het boekjaar 1993/1994 bedraagt nihil aangezien de totale aanloopkosten over het boekjaar conform bestuursbesluit zijn geactiveerd als immateriële vaste activa. Derhalve heeft geen onttrekking of toevoeging van het resultaat over het boekjaar aan de overige reserves plaatsgevonden.

#### 4.3.4 VOORZIENINGEN

De opgenomen voorziening heeft betrekking op aanloopkosten die na 31 december 1994 zullen worden gemaakt. In de balans is een bedrag opgenomen van f750.000,-. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

	<i>31-12-1994</i>
Implementatie en adviezen automatisering	100.000
Opzet en implementatie administratieve organisatie	150.000
PR-campagne naamsbekendheid Nationale Hypotheek Garantie	120.000
Kosten afronding kantoorinrichting	80.000
Uitwerking toetsingsdiskette	150.000
Reserve 1996	150.000
	<b>750.000</b>



#### 4.3.5 LANGLOPENDE SCHULDEN

Bij overeenkomst van 10 november 1993 heeft het ministerie van VROM aan de stichting een renteloze lening van vier miljoen gulden ter beschikking gesteld. Deze lening dient 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,-. Deze terugbetaling wordt verrekend met een vordering van f 1.500.000,- die de stichting in 1995 verkrijgt op het ministerie van VROM wegens de overname in 1995 door de stichting van de werkzaamheden van het ministerie van VROM, verbonden aan de onderscheiden gemeentegarantieregelingen met rijksdeelneming.

#### 4.3.6 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Uit huur- en operationele leasecontracten voortkomende verplichtingen bedragen voor de komende 5 jaar f 632.008,-. Er is een bankgarantie tot een bedrag van f 36.355,- verstrekt aan derden.

### 4.4 RESULTATENREKENING

#### 4.4.1 OPBRENGSTEN

De opbrengsten in 1993/1994 hebben betrekking op de verkopen van documentatiemappen, brochures en toetsingsdiskettes. Daarnaast zijn opbrengsten verkregen door middel van de 06-informatielijn. De opbrengst is als volgt te specificeren:

Documentatiemappen	14.338
Brochures en toetsingsdiskettes	54.573
06-informatielijn	677
	<u>69.588</u>

#### 4.4.2 PERSONEELSKOSTEN

Lonen en salarissen	352.341
Sociale lasten	7.413
Pensioenlasten	590
Overige personeelsvergoedingen	45.938
	<u>406.282</u>

#### 4.4.3 OVERIGE PERSONEELSKOSTEN

Uitzendkrachten	46.270
Kantinekosten	7.370
Cursussen	6.721
Excursies en studiereizen	11.102
Salarisadministratie	1.923
Verzekeringen personeel	4.308
	<u>77.694</u>

#### 4.4.4 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

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

#### 4.4.5 OVERIGE INFORMATIE

Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt aan bestuurders.  
Het gemiddeld aantal personeelsleden bedroeg 4,25.

### 5. OVERIGE GEGEVENS

#### 5.1 ACCOUNTANTSVERKLARING

Wij hebben de jaarrekening 1993/94 van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen te Den Haag gecontroleerd. Dit onderzoek is verricht in overeenstemming met algemeen aanvaarde controle-grondslagen.

Op grond van dit onderzoek zijn wij van oordeel dat deze jaarrekening een getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de stichting op 31 december 1994 en het resultaat over 1993/94.

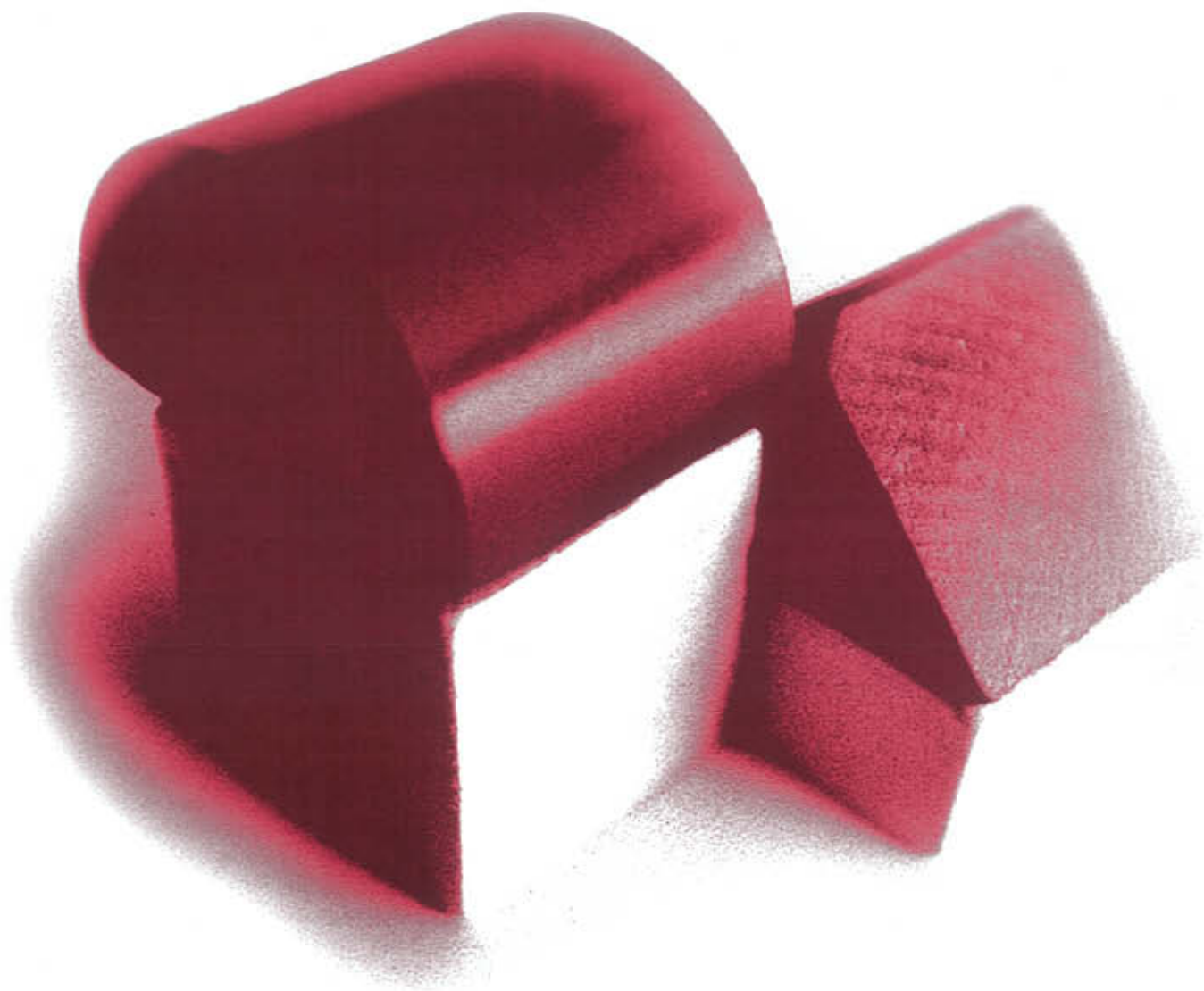
*Den Haag, 10 mei 1995*  
*KPMG Accountants N.V.*

#### 5.2 STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE RESULTAATVERDELING

In de statuten is geen regeling opgenomen inzake de resultaatverdeling.

#### 5.3 RESULTAATVERDELING

Het resultaat over het boekjaar 1993/94 bedraagt nihil.



# DEEL II



## 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 vijf 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 5 miljoen bedragen. Het Rijk zal eveneens minimaal 5 miljoen ter leen beschikbaar stellen. Wanneer de helft van het verschil tussen het fondsvermogen en anderhalf maal het verliesniveau groter is dan 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 ter beurze genoteerde schuldbrieven en liquide middelen minus de som van de passiva voor zover bestaande uit crediteuren, transitoria en vreemd vermogen.

• **VERLIESNIVEAU<sup>1</sup>:** Het gemiddelde bedrag dat de stichting in de laatst verstreken vijf kalenderjaren uit hoofde van overeenkomsten van borgtocht aan geldgevers heeft uitbetaald.

### 2.2 OBLIGO'S AFKOOP LOPENDE VERPLICHTINGEN

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

Het Rijk heeft in verband met de afkoop van de financiële risico's een bedrag van 37,8 miljoen aan afkooppremie ingebracht. Daarnaast is sprake van een nominaal obligo van 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 totaal hebben 563 van 636 gemeenten<sup>2</sup> afgekocht, waarmee in totaal een afkooppremie van 30,38 miljoen gemoeid is. Indien de schadebetalingen uit de door de gemeenten afgekochte lopende gemeentegaranties de ingebrachte afkooppremies vermeerderd met de daaraan toe te rekenen rente overschrijdt, dan zal de stichting aanspraak doen op het solidaire obligo van de gemeenten. Wanneer ook het solidaire obligo is uitgeput, zullen de afzonderlijke obligo's per gemeente aangesproken worden.

1) Voor de eerste achttien maanden vanaf de datum van inwerkingtreding van de stichting (1 januari 1995) geldt een afwijkende regeling. Zie hiervoor paragraaf 3.2.

2) Aan in totaal 636 gemeenten is offerte gedaan voor afkoop van de lopende verplichtingen. Als gevolg van samenvoeging van gemeenten is het aantal gemeenten per 1 januari 1995 gedaald tot 635.

Per gemeente is een solidair obligo en een afzonderlijk obligo vastgesteld. Het totaal van de solidaire obligo's van de afkopende gemeenten bedraagt 33,71 miljoen; het totaal van de afzonderlijke obligo's bedraagt 49,25 miljoen.

### 2.2.3 EINDDATUM VOOR AANSPRAAK OBLIGO'S VAN RIJK EN GEMEENTEN

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 'reserfefonds' ten behoeve van de betaling van eventuele verliezen die plaatsvinden na 31 december 2006.

## 3. UITGANGSPUNTEN

### 3.1 FONDSVERMOGEN

De stichting onderscheidt de volgende vijf geldstromen.

1. Uitvoering van de garantieverlening (exploitatie)
2. Waarborgfonds Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
3. Waarborgfonds afkoop rijksdeelneming
4. Waarborgfonds afkoop gemeentegarantie
5. Waarborgfonds opbrengsten regres uit 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 vijf geldstromen minus de vaste en vlottende activa) *vermindert* te worden met het totaal van de *passiva* bestaande uit voorzieningen, vreemd vermogen en vlottende en overlopende passiva.

### 3.2 VERLIESNIVEAU

Uit de definitie van het verliesniveau volgt dat voor elk jaar vastgesteld moet worden wat de totale verliezen in de daaraan voorafgaande vijf jaren waren. Aangezien het gaat om verliezen uit hoofde van de overeenkomsten van borgtocht, is het verliesniveau voor het eerst voor het jaar 2000 vast te stellen aan de hand van de door de stichting geleden verliezen.

Voor de jaren 1995 tot en met 1999 geldt een afwijkende regeling. In deze jaren spelen de door het Rijk uitgekeerde bedragen op grond van de rijksdeelnemingsregelingen nog een rol. Voorts is voor het eerste anderhalf jaar vanaf 1 januari 1995 een aparte berekening van het verliesniveau vastgesteld vanwege het feit dat het fondsvermogen dan in een opbouwfase verkeert. In het eerste anderhalf jaar wordt telkens uitgegaan van één achttiende deel van het verliesniveau per verstreken maand. In hoofdstuk 6 is de uitwerking van het verliesniveau voor 1995 opgenomen.

### 3.3 UITGANGSPUNTEN BIJ DE BEREKENING

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 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 wordt voor elk jaar een inflatievoet van 3% verondersteld.

Heynis en Koelman BV, de actuaaris, heeft in zijn rapport van 18 februari 1994 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 hypotheecaire 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 schadevergoedingen die voortvloeien uit de betreffende borgstellingen.

Voor het verlenen van Nationale Hypotheek Garantie is een vergoeding van 0,36% van het leningbedrag vastgesteld. De actuaaris heeft vastgesteld dat 0,4% vergoeding nodig is wanneer alleen bestaande bouw gegarandeerd wordt en 0,25% vergoeding wanneer alleen nieuwbouw gegarandeerd wordt. Van het totaal aantal hypotheekgaranties betreft het aandeel bestaande bouw ongeveer 75% en het aandeel nieuwbouw ongeveer 25%. Aldus is de vergoeding van 0,36% vastgesteld.

Het totaal van de leningbedragen 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 jaren 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.

<i>Schade in jaar</i>	<i>Verliespercentage</i>
1	0,2%
2	4,6%
3	13,4%
4	16,5%
5	17,4%
6	13,5%
7	11,4%
8	7,9%
9	5,9%
10	3,8%
11	2,2%
12	1,3%
13	0,9%
14	0,6%
15	0,2%
16-30	0,2%
<b>Totaal:</b>	<b>100%</b>

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 waarmee dat jaar op 0,4% uitkomt.

## 4. LIQUIDITEITSPROGNOSE OP ONDERDELEN

### 4.1 LIQUIDITEITSPROGNOSE EXPLOITATIE

#### 4.1.1 MEERJARENBEGROTING

De basis voor het bepalen van dit onderdeel van de liquiditeitsprognose is de kostendekkende meerjarenbegroting 1995-2000 van de stichting. Eventuele overschotten of tekorten die voortvloeien uit de exploitatie worden niet gemuteerd in het garantievermogen van de stichting maar hebben effect op een aparte (te vormen) exploitatiereserve op de balans.

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.

#### 1 MEERJARENBEGROTING VOOR DE EXPLOITATIE VAN HET WAARBORGFONDS (bedragen x f 1000)

<i>Jaar</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>
Opbrengsten	2.262	2.475	2.563	2.648	2.736	2.827
Kosten	-2.262	-2.475	-2.563	-2.648	-2.736	-2.827
<b>Saldo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 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 (bedragen x f 1000)

<i>Jaar</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>
Getroffen voorziening	750	0	0	0	0	0
Uitgaven	-600	-150	0	0	0	0
<b>Saldo</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 4.2 LIQUIDITEITSPROGNOSE NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

#### 4.2.1 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.



De volgende ontwikkeling in het aantal hypotheekgaranties per jaar is verondersteld.

<i>Jaar</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>
Aantal garanties	50.000	55.000	57.500	60.000	62.500	65.000

Voor 1995 is het gemiddelde leningbedrag geschat op f 165.000,-. De koper betaalt de actuariel bepaalde 0,36% van het leningbedrag, in deze prognose dus gemiddeld f 594,-, aan de stichting als risicovergoeding. Voor de jaren na 1995 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 onveranderlijk beschouwd.

#### 4.2.2 RENDEMENT OP BELEGGINGEN

Naast risicovergoedingen is sprake van inkomsten uit het rendement op beleggingen. In deze prognose is het rendement vastgesteld op 7%, conform de actuariële uitgangspunten. Verondersteld is dat risicovergoedingen en schadebetalingen gelijkmatig over het jaar ontvangen en betaald worden. Het rendement is dus berekend over het gemiddelde vermogen.

#### 4.2.3 REGRESOPBRENGSTEN

Regresopbrengsten zijn per jaar berekend op basis van het gemiddelde verliesniveau van drie voorgaande jaren. Van dat gemiddelde verliesniveau is aangenomen dat de stichting 5% zal kunnen incasseren. Deze opbrengsten worden aangewend ter versterking van de vermogenspositie van het fonds.

#### 4.2.4 SCHADEBETALINGEN

Schadebetalingen zijn geprognoseerd volgens het geschetste schadepatroon. Het model gaat uit van een schadetermijn van vijftien jaren. Hierbij is aangenomen dat het totaal van alle risicovergoedingen in enig jaar (plus de daaraan toe te rekenen rente) gelijk zal zijn aan de som van de schadebetalingen die uit dat jaar voortvloeien. Uiteindelijk (na afloop van de vijftien jaren) zal noch tekort noch overschot ontstaan als gevolg van de schadebetalingen.

3

### LIQUIDITEITSPROGNOSE NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE

(bedragen x f 1000)

<i>Jaar</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>
Risicovergoedingen	29.700	33.650	36.235	38.945	41.785	44.760
Rendement beleggingen	1.037	3.272	5.673	8.026	10.217	12.216
Regresinkomsten	0	1	26	131	347	674
Schadebetalingen	-59	-1.529	-6.285	-13.027	-21.135	-28.744
<b>Cumulatief vermogen</b>	<b>30.678</b>	<b>66.072</b>	<b>101.721</b>	<b>135.796</b>	<b>167.010</b>	<b>195.916</b>

### 4.3 LIQUIDITEITSPROGNOSE AFKOOP RIJK

#### 4.3.1 AFKOOPPREMIE RIJK

Het Rijk heeft de betaling van de afkooppremie van 37,8 miljoen voldaan in januari 1995.

#### 4.3.2 RENDEMENT BELEGGINGEN

Op het gemiddelde vermogen wordt per jaar een rendement van 7% ontvangen.

#### 4.3.3 AANSPRAAK OBLIGO

Betaling van (een deel van) het obligo van 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.

#### 4.3.4 SCHADEBETALINGEN

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

- De actuariële cijfers vormen de grondslag. In het actuariële rapport zijn de garantiesommen uit de jaren 1981 tot en met 1993 vermeld.
- De garantiesommen zijn onderverdeeld in garantiesommen voor bestaande bouw en nieuwbouw. Uitgaande van een schadeprofiel van respectievelijk 0,4% en 0,25% voor bestaande bouw en nieuwbouw kan het totale uit enig jaar voortvloeiende verlies berekend worden.
- Door het in paragraaf 3.3. vermelde schadepatroon toe te passen op de verliezen kan een spreiding in de tijd weergegeven worden waarmee de jaarlijks te verwachten schadebetaling te identificeren is.
- Aanspraken op de borgstelling kunnen tot dertig jaar na garantieverlening gedaan worden. In verband met de waardestijging van het onderpand van de hypothecaire lening is zeer zelden na vijftien jaar nog aanspraak gedaan op de borgstelling. In deze liquiditeitsprognose is aangenomen dat na vijftien jaar geen schadebetalingen gedaan zullen worden.
- Aangezien de woningmarkt de laatste jaren stijgende prijzen vertoont, is het actuariële verwachte verlies naar beneden toe bijgesteld aan de hand van de relatie tussen de stijging in woningprijzen en de dalende totale verliezen in de afgelopen jaren.
- Voor de actuariële cijfers is in deze liquiditeitsprognose de volgende verlaging gehanteerd.

<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 schade declaratie voortvloeiende uit gemeentegaranties is voor de periode 1981-1991 een aanpassing gemaakt van de theoretische verliezen volgens het actuariële model. Deze aanpassing is mede gebaseerd op de gerealiseerde verliezen in de jaren 1993-heden.

• Het verwachte verlies voor 1995 - afgeleid uit de actuariële gegevens - is na de hiervoor vermelde aanpassing gehalveerd in verband met de overgangsregeling van de gemeentegarantie. Als gevolg van de overgangsregeling zullen in 1995 en latere jaren de verliezen die ontstaan zijn voor 1 januari 1995 nog door het Rijk en de gemeenten zelf uitbetaald worden. Dit laat onverlet dat het aantal schades uiteindelijk onveranderd zal blijken te zijn. Het nu aanwezige vermogen genereert rendement dat 'bestemd' is voor de verliezen die voor dit jaar geraamd waren. De cijfers die hier gepresenteerd worden, zijn na de beschreven aanpassing ongeveer 48,5% lager dan de actuariële cijfers. In deze liquiditeitsprognose is de schade na aanpassing als uitgangspunt genomen. Een overzicht van de actuariële afgeleide en aangepaste schadebedragen (x f 1000) is hieronder opgenomen.

<i>Jaar</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>
Actuariële afgeleide schade	40.444	37.863	32.384	25.643	18.699	13.371
Schade na aanpassing	8.847	19.441	18.221	15.541	11.696	8.794

• Deze 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.

4

#### LIQUIDITEITSPROGNOSE AFKOOPT RIJK NA AANPASSING ACTUARIËLE CIJFERS (bedragen x f 1000)

<i>Jaar</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>
Afkooppremie Rijk	37.849	0	0	0	0	0
Rendement beleggingen	2.583	2.180	1.674	1.200	808	506
Aanspraak obligo	0	0	0	0	0	0
Schadebetalingen	-4.424	-9.720	-9.110	-7.770	-5.848	-4.397
<b>Cumulatief vermogen</b>	<b>36.009</b>	<b>28.469</b>	<b>21.033</b>	<b>14.463</b>	<b>9.422</b>	<b>5.531</b>

#### 4.4 LIQUIDITEITSPROGNOSE AFKOOPT GEMEENTEN

##### 4.4.1 AFKOOPTPREMIËS GEMEENTEN

In de loop van 1994 is aan 636 gemeenten een aanbieding gedaan voor de afkoop van de lopende verplichtingen inzake gemeentegarantie. Daarvan hebben 563 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 vijf gelijke termijnen - inclusief een rentevergoeding van 7% - te betalen. Negentien gemeenten hebben ervoor gekozen in termijnen te betalen. Vanaf 1996 tot en met 1999 betalen zij te zamen jaarlijks een bedrag van f 979.571,-. In 1995 heeft de stichting in totaal f 27.062.459,- ontvangen aan afkooppremies van gemeenten. 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.

##### 4.4.2 RENDEMENT BELEGGINGEN

Uitgangspunt is een gemiddeld rendement van 7% per jaar.

#### 4.4.3 AANSPRAAK OBLIGO'S

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

#### 4.4.4 SCHADEBETALINGEN

De verliescijfers uit paragraaf 4.3.4. zijn voor de helft toe te rekenen aan de gemeenten. Zoals gesteld, is door de afkopende gemeenten 80% van het garantievolume ondergebracht bij de stichting. In dit onderdeel van de liquiditeitsprognose is derhalve 40% van de verliescijfers opgenomen.

5

#### LIQUIDITEITSPROGNOSE AFKOOPT GEMEENTEN

*garantievolume 80%, aanpassing van de actuariële cijfers (bedragen x f 1000)*

Jaar	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Afkooppremies gemeenten	27.062	980	980	980	980	0
Rendement beleggingen	1.613	1.550	1.200	880	629	392
Aanspraak obligo's	0	0	0	0	0	0
Schadebetalingen	-3.539	-7.776	-7.288	-6.216	-4.679	-3.518
<b>Cumulatief vermogen</b>	<b>25.136</b>	<b>19.890</b>	<b>14.781</b>	<b>10.424</b>	<b>7.354</b>	<b>4.228</b>

#### 4.5 LIQUIDITEITSPROGNOSE RESERVEFONDS AFKOOPT

##### 4.5.1 REGRES AFKOOPT 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 reservefonds afkoop.

Evenals bij de regresopbrengsten voor de Nationale Hypotheek Garantie wordt ervan uitgegaan dat 5% van het gemiddelde verliesniveau van de afgelopen drie jaar geïncasseerd kan worden.

##### 4.5.2 REGRES AFKOOPT GEMEENTEN

Indien alle gemeenten afgekocht zouden hebben, dan zou het bedrag voor regresopbrengsten afkoop gemeenten gelijk zijn aan het bedrag voor regresopbrengsten afkoop Rijk. Niet alle gemeenten hebben afgekocht; 73 gemeenten blijven financieel verantwoordelijk voor 50% van een schadedeclaratie. 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.

#### 4.5.3 RENDEMENT BELEGGINGEN

In de periode 1995-2000 zullen uit het reservefonds geen betalingen gedaan worden. Het rendement is geraamd op 7% van het gemiddelde cumulatieve vermogen per jaar.

6

#### RAMING VAN DE REGRESOPBRENGSTEN UIT AFGEKOCHTE GARANTIES:

\*RESERVEFONDS AFKOOPT\* (bedragen x f 1000)

<i>Jaar</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>2000</i>
Regres afkoop Rijk	0	59	194	329	386	339
Regres afkoop gemeenten	0	59	189	310	355	303
Rendement beleggingen	0	4	22	59	112	168
<b>Cumulatief vermogen</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	<b>527</b>	<b>1.225</b>	<b>2.077</b>	<b>2.887</b>

## 5. BEREKENING FONDSVERMOGEN

De deelliquiditeitsprognoses die de opbouw van een garantievermogen weergeven vormen samen een totaal garantievermogen. 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 statuten en achtervangovereenkomsten.

De volgende uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd.

- Het garantievermogen is de som van de cumulatieve vermogens van de geldstromen van de Nationale Hypotheek Garantie, de afkoop van het Rijk, de afkoop van de gemeenten en het reservefonds 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 het waarborgfonds 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 het waarborgfonds komen.
- Het bedrag voor de passiva minus het garantievermogen wordt als een pro memorie-post beschouwd.

7

### VASTSTELLING FONDSVERMOGEN 1995-2000

(bedragen x f 1000)

Jaar	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Saldo 4 fondsen						
(Garantievermogen)	91.823	114.477	138.024	161.889	185.854	208.557
Crediteuren, transitoria, vreemd vermogen;						
overige vaste activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
<b>Fondsvermogen</b>	<b>91.823</b>	<b>114.477</b>	<b>138.024</b>	<b>161.889</b>	<b>185.854</b>	<b>208.557</b>

## 6. AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE

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 verliezen in de jaren 1990 en 1991. Uit de administratie van het ministerie van VROM in Zwolle blijken de volgende door het Ministerie betaalde bedragen voor de jaren 1992 tot en met 1994. Deze bedragen betreffen slechts 50% van de verliezen en zijn derhalve verdubbeld om de totale verliezen in die jaren vast te stellen. De totale verliezen in de periode 1990-1994 dienen ter vaststelling van het gemiddelde verliesniveau voor 1995.

Jaar	<i>Uitgekeerd</i> (bedragen x f 1000)
1990	24.500
1991	43.600
1992	13.530
1993	10.772
1994	4.580
Totaal	96.982
<b>Gedeeld door 5</b>	<b>19.397</b>

Voor 1995 is 12/18e deel van dit verliesniveau opgevoerd in verband met de opbouwfase waarin het fonds verkeert. Het verliesniveau is uiteindelijk vermenigvuldigd met anderhalf, waardoor de uitkomst voor 1995 hetzelfde getal is als het hierboven berekende verliesniveau. De verliesniveaus voor 1996 en volgende jaren zijn mede gerelateerd aan de geprognosticeerde verliezen in de jaren 1995 tot en met 1999.

8

### VASTSTELLING AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE 1995-2000

(bedragen x f 1000)

Jaar	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Fondsvermogen	91.823	114.477	138.024	161.889	185.854	208.557
Verliesniveau x 11/2	19.397	21.763	9.141	6.968	7.644	12.611
<b>Aanspraak achtervang</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>

## 7. CONCLUSIES

### 7.1 ALGEMEEN

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 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 bezien te worden; met dien verstande dat in de liquiditeitsprognose ten aanzien van genoemde variabelen zo voorzichtig mogelijke aannames gehanteerd zijn.

### 7.2 AANSPRAKEN OBLIGO'S

Op basis van deze liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 1995 tot en met 2000 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 4.3.4.

### 7.3 AANSPRAAK ACHTERVANGFUNCTIE

Op basis van deze liquiditeitsprognose is de verwachting dat voor de periode van 1995 tot en met 2000 geen aanspraken worden gedaan op de achtervangfunctie en dat eerst na die periode mogelijk een beroep wordt gedaan op de achtervangfunctie.

Zoetermeer, 19 september 1995  
Mr. J.F. Visser, voorzitter



K.J.R. Schiffer, directeur



LIQUIDITEITSPROGNOSE 1995-2000

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
1 Exploitatie opbrengsten	2.261.700	2.474.601	2.562.533	2.648.496	2.735.992	2.826.647
2 Exploitatiekosten	-2.261.700	-2.474.601	-2.562.533	-2.648.496	-2.735.992	-2.826.647
<b>3 Saldo exploitatie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4 Voorziening aanloopkosten	750.000	0	0	0	0	0
5 Uitgaven aanloopkosten	-600.000	-150.000	0	0	0	0
<b>6 Saldo aanloopkosten</b>	<b>150.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7 Inkomsten risico vergoeding NHG	29.700.000	33.650.100	36.235.040	38.944.790	41.784.515	44.759.572
8 Rendement beleggingen	1.037.421	3.271.695	5.673.192	8.025.676	10.217.316	12.215.814
9 Regresopbrengsten	0	990	26.476	131.229	347.359	674.126
10 Schadebetalingen	-59.400	-1.529.134	-6.285.201	-13.027.185	-21.135.185	-28.743.590
<b>11 Fonds NHG</b>	<b>30.678.021</b>	<b>66.071.672</b>	<b>101.721.178</b>	<b>135.795.688</b>	<b>167.009.692</b>	<b>195.915.614</b>
12 Inkomsten afkooppremie Rijk	37.849.250	0	0	0	0	0
13 Rendement beleggingen	2.583.491	2.180.418	1.673.972	1.200.328	807.707	505.661
14 Aanspraak obligo Rijk	0	0	0	0	0	0
15 Schadebetalingen	-4.423.733	-9.720.352	-9.110.377	-7.770.251	-5.848.145	-4.397.158
<b>16 Fonds afkoop Rijk</b>	<b>36.009.008</b>	<b>28.469.074</b>	<b>21.032.669</b>	<b>14.462.746</b>	<b>9.422.308</b>	<b>5.530.811</b>
17 Inkomsten afkooppremies gemeenten	27.062.459	979.571	979.571	979.571	979.571	0
18 Rendement beleggingen	1.612.643	1.550.214	1.200.039	879.954	628.805	391.667
19 Aanspraak obligo's gemeenten	0	0	0	0	0	0
20 Schadebetalingen	-3.538.987	-7.776.281	-7.288.302	-6.216.201	-4.678.516	-3.517.727
<b>21 Fonds afkoop gemeenten</b>	<b>25.136.116</b>	<b>19.889.619</b>	<b>14.780.927</b>	<b>10.424.251</b>	<b>7.354.112</b>	<b>4.228.052</b>
22 Regres afkoop Rijk	0	58.983	194.486	328.918	385.686	338.518
23 Regres afkoop gemeenten	0	58.983	188.588	310.059	354.680	303.050
24 Rendement beleggingen	0	4.129	21.954	59.263	111.688	167.874
<b>25 Reserve fonds afkoop</b>	<b>0</b>	<b>122.095</b>	<b>527.123</b>	<b>1.225.364</b>	<b>2.077.417</b>	<b>2.886.860</b>
<b>26 Garantievermogen</b>	<b>91.823.144</b>	<b>114.477.461</b>	<b>138.024.397</b>	<b>161.889.299</b>	<b>185.854.155</b>	<b>208.556.650</b>
AF: Crediteuren, transitoria, 27 vreemd vermogen; vaste activa	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.	p.m.
<b>28 Fondsvermogen</b>	<b>91.823.144</b>	<b>114.477.461</b>	<b>138.024.397</b>	<b>161.889.299</b>	<b>185.854.155</b>	<b>208.556.650</b>
<b>29 Verliesniveau x 11/2</b>	<b>19.396.606</b>	<b>21.762.729</b>	<b>9.141.469</b>	<b>6.967.919</b>	<b>7.644.342</b>	<b>12.610.832</b>
<b>30 Aanspraak achtervang (ja/nee)</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>	<b>NEE</b>



## B. BEOORDELINGSRAPPORT ACCOUNTANT

Wij hebben de liquiditeitsprognose 1995-2000 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.

Deze 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. Voor het opstellen en het presenteren van de liquiditeitsprognose, inclusief de keuze en presentatie van de onderliggende veronderstellingen, is het bestuur van Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen verantwoordelijk.

Een beoordeling van een prognose is in hoofdzaak beperkt tot de beoordeling van procedures die worden gehanteerd bij de totstandkoming van de prognose, het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de stichting, het verzamelen van gegevens en het uitvoeren van cijferbeoordelingen met betrekking tot de financiële gegevens.

Op grond van deze beoordeling is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de bijgaande liquiditeitsprognose niet voldoet aan bovenvermelde eisen. Gezien de onzekerheid die inherent is aan toekomstgerichte informatie houdt ons oordeel vanzelfsprekend niet in dat de in de liquiditeitsprognose weergegeven verwachte uitkomsten zullen worden gerealiseerd.

Den Haag, 19 september 1995  
KPMG Accountants N.V.



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