



FINANCIER VOOR MENSEN, WONEN & WIJKEN



STIMULERINGSFONDS
VOLKSHUISVESTING
NEDERLANDSE GEMEENTEN

FINANCIER VOOR MENSEN, WONEN & WIJKEN

3	Voorwoord
6	Wie zijn wij?
10	Wat doen wij?
14	Waar werken wij?
20	Met wie werken wij?
22	Kerncijfers

“We doen het goed of we doen het niet!”



Ik huldig de stelling dat elke overheid ‘iets’ met SVn zou moeten willen.

Elke gemeente, elke provincie, het ministerie van VROM/WWI, en ook EZ.

Deels is dit al prachtige realiteit. Toch benadruk ik graag dat overheden met SVn nog zoveel meer kunnen bereiken dan er al bereikt is. Vooral in de breedte.

Zelfoverschatting? Nee. Het is een gezonde dosis assertiviteit, eigen aan SVn als een betrokken, vindingrijk en doortastend financier van maatschappelijke opgaven wonen en wijken.

SVn is een nichespeler. Dat was zo, dat is zo, dat blijft zo. Overheden die resultaat willen zien bieden wij een wereld aan onvermoede meerwaarde. Duurzaam gefinancierd. En verbluffend effectief.

We doen ons werk goed of we doen het niet!

Op de volgende pagina’s leest u er het fijne van.

Thom de Graaf
voorzitter SVn



“Wij streven
naar goed en
betaalbaar
wonen in een
aangename
leefomgeving”

Investeerder

Samenwerker

Financieel partner

WIE ZIJN WIJ?

Ondernemend

Maatschappelijk financier

Onafhankelijk



SVn is maatschappelijk financier en dienstverlener op het terrein van wonen, wijken en stedelijke vernieuwing. Wij zijn een financiële partner van (vooral) overheden en marktpartijen, met het accent op gemeenten. SVn wil een zinvolle bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van de fysieke woon- en leefomgeving in de stadswijken en dorpskernen van Nederland.

Wie zijn wij?

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) vindt kwalitatief goed en betaalbaar wonen in een aangename leefomgeving een groot goed. Als Stimuleringsfonds richten wij ons geheel en al op dit doel.

SVn zet zich specifiek in voor financieel verantwoord eigenwoningbezit voor mensen met een bescheiden inkomen. Daarbij rich-

ten wij onze financiële expertise en inzet op eigenaar/bewoners van bestaande woningen, doorstromers en nieuwkomers op de koopwoningmarkt. Verantwoord eigenwoningbezit in aantrekkelijke wijken is ook leidraad van onze financiële samenwerking met professionele marktpartijen, zoals woningcorporaties en ontwikkelaars.

Onze oorsprong is hier niet vreemd aan. SVn is eind 1996 opgericht door een groep voormalige aandeelhouders van de NV Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. Deze gemeenten openden elk bij SVn een fonds met 'geormerkt' geld voor projecten wonen en stedelijke vernieuwing. Veel gemeenten en inmiddels ook provincies volgden dit voorbeeld en zijn nu fondshouder/deelnemer bij SVn.

SVn beheert fondsen voor haar deelnemers, verstrekt daaruit leningen en ontwikkelt financieringsproducten.

Bij het oplossen van maatschappelijke knelpunten hanteren wij een eigentijdse benadering. SVn verbindt gemeenschapsgeld met particuliere investeringen. Dat doen we graag, dat doen we goed.

Vertrekpunt is een fonds voor stimuleringsleningen bij SVn. Dit is altijd een zogeheten 'revolverend fonds'. Voornaamste kenmerk

hiervan: wat je uit dit fonds aan leningen in omloop brengt, komt er ook weer in terug.

Voor hergebruik in de vorm van nieuwe stimuleringsleningen. Stimuleringsleningen van SVn gelden bij uitstel als 'aanjager'. Zij maken niet zelden het verschil tussen doorgang, uitstel of afstel van een project.

Het SVn Plusfonds is een extra financieringsfaciliteit voor onze deelnemers. Het Plusfonds bevat een jaarlijks beschikbaar gemaakt deel van het eigen vermogen van SVn. Deelnemers kunnen uit dit fonds tegen zachte voorwaarden geld lenen tot maximaal € 750.000,- per jaar. Leningen uit het SVn Plusfonds zijn bedoeld als financiële stimulans voor doorgaans moeilijk te financieren projecten 'fysiek voor sociaal', zoals multifunctionele accommodaties, buurt- en wijkcentra en Kulturhusprojecten.

SVn is een onafhankelijke stichting, voert eigen beleid en werkt zonder winst oogmerk. Deelnemers zijn de inhoudelijk en bestuurlijk bepalende kracht van onze organisatie. SVn heeft haar personele organisatie en dagelijkse bedrijfsvoering ondergebracht bij Fondsenbeheer Nederland, onderdeel van Rabo Vastgoedgroep. 

WIE ZIJN WIJ?



“Onze financieringsoplossingen komen tot stand in nauwe samenspraak met onze deelnemers”

Volkshuisvesting

Fondsen beheren

Investeren in de toekomst

Leningen verstrekken en beheren

Productontwikkeling

Stedelijke vernieuwing

WAT DOEN WIJ?

Starterslening

Duurzaamheidslening



Wat doen wij?

SVn stimuleert particuliere investeringen in maatschappelijk gewenste projecten. Deze zijn verwoord in lokaal, regionaal en/of landelijk beleid voor wonen, wijken en stedelijke vernieuwing. Maatschappelijk gewenste projecten zijn het domein van de onrendabele toppen. Commerciële financiers geven hier meestal niet thuis.

Gemeenten, andere overheden en marktpartijen kunnen bij SVn een fonds openen, gevuld met uitsluitend voor verbetering van de fysieke woon- en leefkwaliteit bestemde middelen. Dit geld is en blijft eigendom van de fondshouder. De fondshouder bepaalt waaraan het geld wordt besteed, aan wie en onder welke voorwaarden.

Uit het fonds verstrekt SVn namens de fondshouder stimuleringsleningen met een maatschappelijke lage rente. Ook renteloze leningen zijn mogelijk.

Ontvangers van deze zachte leningen zijn particuliere huishoudens en professionele

marktpartijen. Eventuele rente en aflossing op de leningen vloeien terug in het fonds. Het geld kan telkens opnieuw worden uitgeleend, voor hetzelfde of een ander relevant doel.

Dit maakt de methode 'revolving fund' tot een aantrekkelijke vorm van duurzaam financieren. De revolverende euro is de enige euro die je meerdere keren kunt uitgeven. Stimulerend investeren vanuit een revolverend fonds brengt onbeperkte continuïteit in de beleidsuitvoering. Handig en verstandig, want verbetering van de fysieke woon- en leefkwaliteit in steden en dorpen is een oneindige opgave.

Via de deelnemersfondsen krijgt SVn gemeenschapsgeld toevertrouwd. De omgang met publieke middelen stelt aan SVn als maatschappelijk financier en dienstverlener de hoogste eisen aan deskundigheid, betrouwbaarheid en zorgvuldigheid. SVn voldoet aan die eisen. Onze organisatie staat daar voor in.

Onze activiteiten omvatten in hoofdzaak: fondsenbeheer, verstrekken en beheren van leningen en productontwikkeling. Financieel maatwerk vormt de rode draad van onze operatie. Hiervan plukken zowel onze deelnemers als de gebruikers van zachte leningen (de 'klanten' van onze deelnemers) de vruchten. Zo ook de samenleving, in de vorm van een aansprekend maatschappelijk rendement. Met het beheer van fondsen en het 'in de markt zetten' en beheren van leningen biedt

SVn een zinvolle, volstrekt transparante dienst. Deze dienstverlening drukt niet op de personele organisatie van onze deelnemers. Zo ontzorgt SVn haar deelnemers. Omdat wij werken zonder winstoogmerk vraagt SVn hiervoor een kostendekkende vergoeding.

Productontwikkeling is daarbij inbegrepen.

Onze financieringsoplossingen komen in de regel tot stand op aangeven van en in nauwe samenspraak met de deelnemers.

De Starterslening en de Duurzaamheidslening zijn daar voorbeelden van. Daarnaast ontwikkelt SVn ook op eigen initiatief leningproducten en/of financieringsoplossingen. Onze autonome productontwikkeling heeft een meer preventief karakter: zo vroeg mogelijk oplossingen aanreiken voor potentiële problematieken.

Het waarom hiervan laat zich raden. Kwaliteitsverbetering van de fysieke woon- en leefomgeving is vooral een zaak van lokale omstandigheden en lokaal beleid. Problematieken kunnen naar aard, omvang en urgentie anders zijn. Dit komt tot uitdrukking in per deelnemer verschillende beleidsprioriteiten. Het succes van onze productontwikkeling stoelt dan ook deels op een juiste interpretatie van de lokale opgaven wonen en wijken. ◀

WAT DOEN WIJ?



“In 2009 zijn
via SVn 2.500
Startersleningen
verstrekt aan
koopstarters op
de woningmarkt”



Wonen

Wijken

WAAR WERKEN WIJ?



Dorpskernen

Stedelijke gebieden

Funderingsherstel

Particuliere woningverbetering

Verenigingen van Eigenaren

Waar werken wij?

Stimuleringsleningen van SVn vinden hun weg naar de stadsbuurten en dorpskernen van ons land. De leningen lokken een verrassend veelvoud aan private investeringen uit. De vraag ‘waar vind ik SVn?’ laat zich eenvoudig beantwoorden: u vindt SVn daar waar lokale problemen op te lossen zijn.

SVn faciliteert een aantal grote maatschappelijke vraagstukken. En daarbinnen een breed palet van niches in de markten voor wonen, wijken en stedelijke vernieuwing. Een beknopt overzicht:

Starters op de woningmarkt

Hoge woningprijzen maken koopstarters tot een kwetsbare groep op de woningmarkt. Jonge huishoudens willen voor het eerst een woning kopen maar kunnen dat niet. De hoge woningprijzen staan in geen verhouding tot hun actuele inkomen en het aanbod van geschikte starterswoningen is ontoereikend. De ‘onderkant’ van de woningmarkt zit op slot en vraagt serieuze aandacht. SVn ontwikkelde samen met gemeenten de Starterslening, een financieel steuntje in de rug voor koopstarters.

Duurzaamheid en energiebesparing

SVn heeft zich verbonden met de doelstelling- en van het nationale energiebesparingsplan voor de gebouwde omgeving 'Meer met minder'. Vooral in de bestaande voorraad valt veel energiebesparingswinst te boeken. Ook gemeenten en provincies dragen hun steentje bij. Voor woning- en gebouweigenaren moet het eenvoudig worden om energiebesparingsmaatregelen te treffen. Dit levert naast energiebesparing en lagere maandlasten ook reductie van CO₂-uitstoot op. SVn ontwikkelde de Duurzaamheidslening, een financieel steuntje in de rug van particuliere woningeigenaren.

Wijken

SVn levert een bijdrage aan de totstandkoming van 'eindelozes' wijken en plattelandskernen: prettige energiezuinige woon- en leefgebieden die voldoen aan en meegaan met de wensen en eisen van de tijd. Wijken vragen – meer dan ooit – om de toepassing van verantwoorde financieringsvormen. Stimuleringsleningen kunnen hier hun werk doen. SVn biedt financieringsoplossingen voor:

- Koopstarters/verkoop huurwoningen
- Energiebesparing/verduurzaming woningvoorraad
- Gebouwonderhoud door verenigingen van eigenaren

- Particuliere woningverbetering
- Funderingsherstel
- Wonen boven winkels
- Wonen en Zorg/opplussen seniorenwoningen
- Buurt- en wijkcentra/Kulturhus

Hoe kan je aan de grotere, kleinere en meestal onderling verbonden vraagstukken slagvaardig het hoofd bieden?

Instellen van revolverende fondsen met 'geoomerkte' middelen is een vereiste, eventueel op wijkniveau.

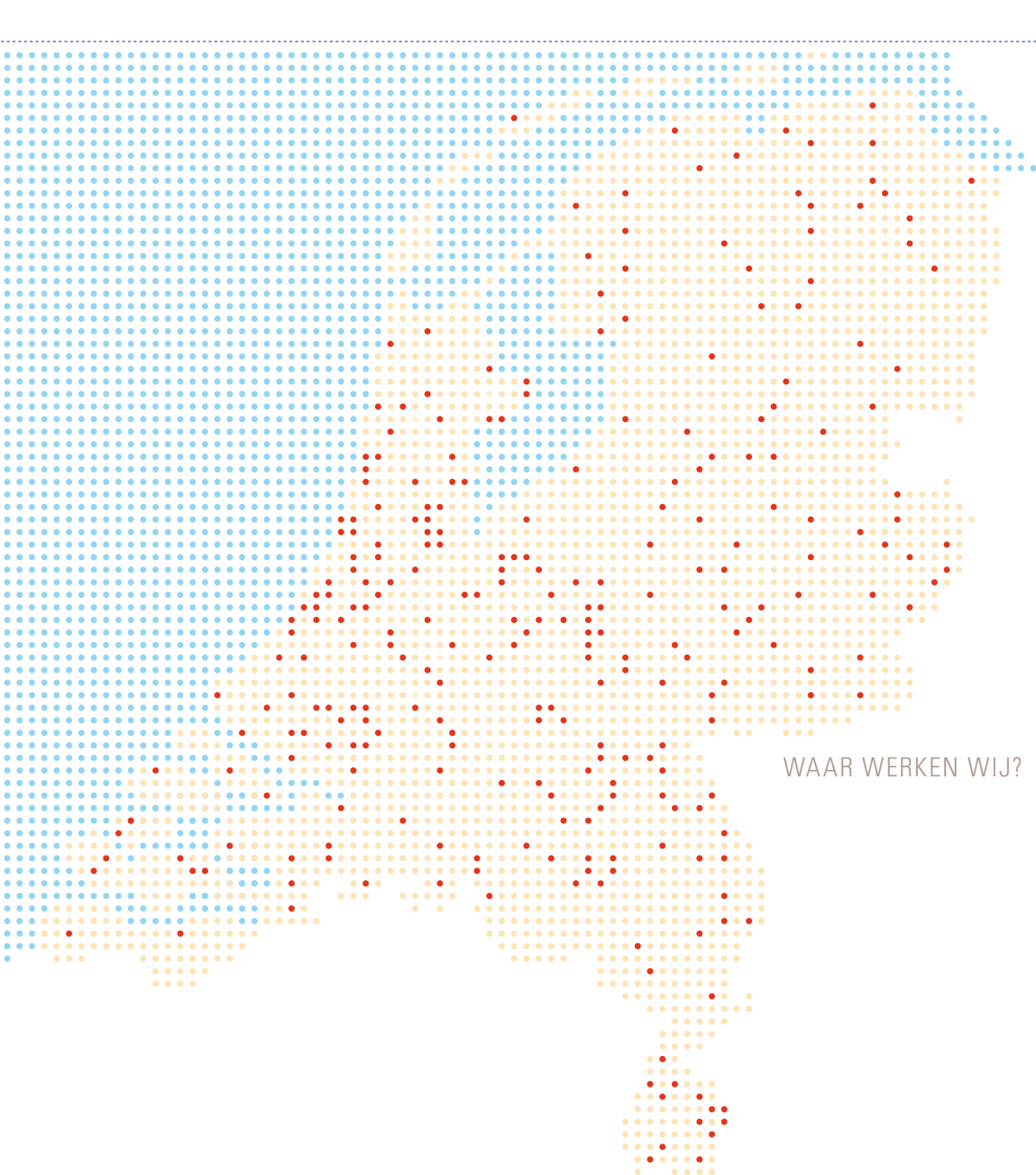
Aan de uitgifte van stimuleringsleningen zijn voor de fonds-

houder – meestal de gemeente

– kosten verbonden. Zeker waar het gaat om het

in gang zetten van ontwikkelingen van meer algemeen belang wint kostendeling aan nut en noodzaak. Hierbij beperken de provincies en de rijksoverheid de gemeentelijke kosten van omvangrijke stimuleringsregelingen aanzienlijk. Kostendeling via stapeling van een rijksfonds, een provinciaal fonds en een gemeentelijk fonds stelt gemeenten in staat om vier stimuleringsleningen in de markt te zetten voor de prijs van één. Ook professionele marktpartijen kunnen zich bij dit kostendelingsmechanisme aansluiten. ☺

WAAR WERKEN WIJ?



WAAR WERKEN WIJ?

A man in a dark jacket and trousers is walking from left to right across a paved area with a grid pattern. In the background, a dark building facade features a large white sign that reads "terrie van VROM". A red horizontal band is visible below the sign. The overall scene is an urban setting.

terrie van VROM

“Kennis delen,
inzicht vergaren
en strategische
coalities smeden
is essentieel”

Overheden

Provincies

Ministerie van VROM

Woningcorporaties

Gemeenten

Ontwikkelaars

Brancheverenigingen

MET WIE WERKEN WIJ?



Met wie werken wij?

Actief revolverend stimuleringsgeld van onze deelnemers is de bloedsomloop van SVn. Samenwerking en communicatie met de relevante buitenwereld is onze zuurstof. Het is voor SVn essentieel om kennis te delen, inzicht te vergaren, onze rol kenbaar te maken en strategische coalities te smeden. En effectieve financieringsoplossingen aan te dragen. Dat doen we dan ook volop.

SVn streeft naar hechte relaties met de voor ons werkveld en onze activiteiten relevante buitenwereld. Waardevolle relaties in tijd, kwaliteit en intensiteit. Onze professionele omgeving omvat uiteenlopende publieke en private partijen.

Overheden:

- Gemeenten
- Provincies
- Rijksoverheid
- Publiek-private samenwerkingsverbanden

Professionele marktpartijen:

- Woningcorporaties
- Project/gebiedsontwikkelaars
- Particuliere verhuurders

Maatschappelijke instellingen:

- Nationale Hypotheek Garantie
- Kennisinstituten
- Brancheorganisaties
- Consumentenorganisaties.

Projectmatige en/of structurele samenwerking vormt onze leidraad. Intensieve interactie met onze samenwerkingspartners – op zowel het bestuurlijke als het operationele niveau – staat garant voor een aansprekende meerwaarde. Deze meerwaarde komt tot uitdrukking in fondsvorming en in toegesneden, effectieve financieringsoplossingen. Voor een optimale werking van de woningmarkt, voor een optimale conditie van wonen en wijken.

MET WIE WERKEN WIJ?

Kerncijfers SVn

SVn is graag transparant over haar resultaten. Hieronder een overzicht van onze belangrijkste financiële kerncijfers uit 2008 en 2009.

(bedragen x € 1.000)

Portefeuille financieringen	2009	2008
SVn Plusleningen	14.331	11.831
(VROM) Startersleningen	210.650	133.852
Duurzaamheidsleningen	794	-
Gemeentelijke Stimuleringsleningen	97.994	90.156
Overige (stimulerings)leningen	74.604	89.551
	398.373	325.390

Productie	2009	2008
SVn Plusleningen	3.750	3.230
(VROM) Startersleningen	81.837	59.196
Duurzaamheidsleningen	963	0
Gemeentelijke Stimuleringsleningen	18.332	14.493
Overige (stimulerings)leningen	327	2.298
	105.209	79.217

Overige gegevens	2009	2008
Resultaat	3.264	4.209
SVn Plusfonds (Eigen Vermogen)		
Omvang SVn Plusfonds	30.802	27.535
Vastgelegd in SVn Plusleningen	14.331	11.831
Beschikbaar voor nieuwe SVn Plusleningen	16.468	15.704

Colofon

- TEKSTEN** Peter Roosekrans, *Amersfoort*
- ONTWERP** Volta_ontwerpers, *Utrecht*
- FOTOGRAFIE** Marsel Loermans (*stadspanorama cover + kleine foto's op pag 5, 9, 19*)
Hollandse Hoogte: Reyer Boxem,
(*kleine foto cover*) / Ad Nuis, (*pag 4*) /
Joost van den Broek, (*pag 8*) / Merlin
Daleman, (*pag 12*) / Baloe Images,
(*pag 13*) / Peter Hilz, (*pag 18*)
- DRUK** Drukkerij Lecturis, *Eindhoven*



SVn

Postbus 15

3870 DA Hoevelaken

T (033) 253 94 01

E info@svn.nl

I www.svn.nl