



**SVn**  
Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting

# Jaarverslag 2020



# Inhoud

**01** Voorwoord 3

**02** Bestuursverslag 7  
Vooruitblik 2021 15

**03** Feiten, cijfers en prestaties 18

**04** Bedrijfsopbrengsten, lasten & resultaat 25

**05** Organisatie 28  
Wet- en regelgeving 31  
Bestuur SVn 31

**06** Risicomanagement 32

**07** Raad van toezicht 37

**08** Jaarrekening 43

Balans 31 december 2020 44

Winst- en verliesrekening 46

Kasstroomoverzicht 48

Waarderingsgrondslagen 50

Toelichting op de balans 56

Toelichting op de winst- en verliesrekening 69

**09** Overige gegevens 76

**10** Controleverklaring van de  
onafhankelijke accountant 78

**01**

**Voorwoord**

# Voorwoord van het bestuur

Er valt niet aan te ontkomen om dit jaarverslag 2020 te beginnen met COVID-19. Natuurlijk heeft deze mondiale pandemie het afgelopen jaar ook invloed op SVn gehad. Op onze manier van werken en samenwerken met deelnemers en partners. Maar het is natuurlijk klein leed vergeleken bij het leed en de onzekerheid die veel huishoudens en ondernemers afgelopen jaar hebben ondervonden en nog steeds ondervinden. De uiteindelijke gevolgen van COVID-19 kunnen we nu nog niet overzien, maar zeker is dat ze in vele opzichten nog jarenlang impact zullen hebben. Op ons wonen, ons werken en onze dagelijkse omgang met elkaar. Wanneer hebt u voor het laatst iemand de hand geschud?

## **Thuiswerken én klantwaardering weer een 8**

Vanaf de eerste lockdown in maart 2020 werkt bijna het voltallige personeel van SVn thuis. De investeringen die we de afgelopen jaren in onze ICT hebben gedaan betalen zich daarin volledig uit. Thuiswerken kan bijna probleemloos. Zowel mensen die afgelopen jaar bij SVn een lening aanvroegen en als onze deelnemers hebben van het thuiswerken nauwelijks iets gemerkt. Klanten waardeerden onze dienstverlening in 2020 met een 8, net als in eerdere jaren. Het kan dus wel: thuiswerken.

We zijn trots op de voortvarende manier waarop onze medewerkers aan de slag zijn gebleven. Net als in veel andere bedrijven denken we na over wat de mogelijkheid van thuiswerken betekent voor onze medewerkers en het kantoor op de langere termijn.

## **#Blijfthuis zet meer dan ooit goede huisvesting op de agenda**

Iedereen die het afgelopen jaar noodgedwongen veel thuis heeft moeten werken is het belang van goede huisvesting duidelijk geworden. Niet voor iedereen is goede huisvesting vanzelfsprekend. 2020 was het jaar van de alsmaar stijgende woningtekorten en oplopende woningprijzen. De woningmarkt stagneert volledig. Je hoeft geen woningmarktexpert te zijn om te constateren dat er de afgelopen jaren veel te weinig is gebouwd. De oplossing lijkt dus simpel, maar ook komende jaren lopen we de tekorten niet in. De politieke partijen in Den Haag lijken het er inmiddels over eens dat de Rijksoverheid een meer leidende rol in de bouwproductie moet nemen. Maar ook een minister heeft geen toverstaf. Zolang er grote tekorten zijn is de vraag hoe we ervoor zorgen dat er een redelijke verdeling is van de schaarste. Starters werden in 2020 wederom op achterstand gezet.

Als initiator van het Platform Woonstarters heeft SVn samen met andere partijen afgelopen jaar bij herhaling op de deur van politici en bestuurders geklopt om aandacht te vragen voor deze groep. En met enig succes. U kunt hierover alles lezen op [www.platformwoonstarters.nl](http://www.platformwoonstarters.nl).

Ook participeerde SVn in het Rijksinitiatief 'De Week van de Starter'. Het resultaat was een week met online startersevenementen en een informatieve website voor starters die willen gaan kopen of huren: [www.startenopdewoningmarkt.nl](http://www.startenopdewoningmarkt.nl).

## Energietransitie

Een gezonde en duurzame leefomgeving is urgenter dan ooit. SVn is een speler van formaat in deze energietransitie. Hoewel het Nationaal Warmtefonds eind 2020 besloot nieuwe partijen te gaan kiezen voor de uitvoering, dragen SVn en haar fondsen substantieel bij aan een gezonder en duurzamer Nederland.

Onze financieringen dragen bij aan het opwekken van duurzame energie en het besparen op aardgas in de gebouwde omgeving. Inmiddels is SVn ook betrokken bij veel proeftuinen en gemeentelijke projecten voor wijkaanpak. SVn adviseert daarbij over inzet van financiële instrumenten om de energietransitie te laten slagen, onder andere met oplossingen voor woningeigenaren met een smalle beurs.

De in 2020 verstrekte leningen besparen jaarlijks 2,6 miljoen kubieke meter aardgas en maken 1 op de 20 op woningen geïnstalleerde zonnepanelen mogelijk.

## Niet de wet maar de verzekering eist asbestsanering

2020 is in veel opzichten een bijzonder jaar is geweest. Asbestsanering lijkt naar de achtergrond verdwenen, nadat de Eerste Kamer het wetsvoorstel 'Verwijdering Asbest en Asbesthoudende Producten' heeft verworpen en er geen alternatieve aanpak tot stand kwam. Maar daarmee is dit gevaarlijke materiaal nog steeds aanwezig in onze woonomgeving en horen we dat diverse verzekeraars de gevolgen bij schade of brand inmiddels uitsluiten. Vroeg of laat zal er een verbod komen. Een voordeel van het politieke uitstel is wel dat de stijgende prijzen voor het saneren van asbest weer zijn gedaald. Verschillende provincies en gemeenten hebben inmiddels een subsidieregeling en/of leningsfaciliteit via SVn voor particulieren die aan de slag gaan met asbest. Ook hier is een combinatie met verduurzaming voor particulieren vaak de meest slimme oplossing. In 2020 werden er 40 leningen aan particulieren en 7 leningen aan bedrijven verstrekt. In 2021 komt er een Rijksregeling die gemeenten tegemoet komt in de kosten van hun eigen asbestregeling.

## Nieuwe woningen dankzij transformatie

Een bijzondere vermelding verdient het eerste volle jaar van de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie. Mooie transformatieprojecten zijn succesvol versneld door het bieden van financiering in de startfase. Een aansprekend voorbeeld is het terrein van de vroegere Nibb-it -fabriek in Breda. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Ollongren gaf in september ter plekke het startsein voor de transformatie.

## Tenslotte

In het vorig jaarverslag maakten we melding van het feit dat SVn met haar deelnemers in gesprek zou gaan over onze activiteiten, de deelnemersovereenkomst en de beheervergoeding die al bijna 25 jaar niet is verhoogd. Waar we toen geen rekening mee hadden gehouden is dat deze bijeenkomsten via Teams moesten plaatsvinden. Ondanks de hier en daar wat haperende techniek leverden de kleinschalige digitale bijeenkomsten goede gesprekken met deelnemers op die de nodige inspiratie bieden voor 2021. Laten we profiteren van de nieuwe manieren van digitaal ontmoeten en elkaar in 2021 daarnaast ook weer face-to-face ontmoeten. Wij kijken er naar uit.

**02**

**Bestuursverslag**

# Bestuursverslag

SVn is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk. Samen met gemeenten en andere overheden bieden wij financieringsoplossingen die maatschappelijke waarde helpen creëren. Zo dragen we bij aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland.

## Deelnemers en samenwerkingspartners

Op 31 december 2020 zijn 341 Nederlandse gemeenten en 9 provincies deelnemer bij SVn. SVn voert namens hen 817 regelingen uit met een eigen doelstelling en funding. Wij werken daarbij samen met het Rijk, woningcorporaties, geldverstrekkers, kennispartijen en belangenorganisaties.

## Organisatie

De omgeving van SVn is continu in beweging. SVn beweegt en verandert mee. Socioeconomische ontwikkelingen maar ook wijzigingen in wet-

en regelgeving, verwachtingen en wensen van klanten en stakeholders bepalen mede onze koers. In 2019 hebben we een grote verbeteringslag uitgevoerd op het gebied van automatisering en digitalisering. In 2020 zijn hierin verdere stappen ter optimalisering gezet. Hierdoor is de efficiëntie en gebruiksvriendelijkheid van onze dienstverlening toegenomen.

## Prestaties

Kerntaak van SVn is het ontwikkelen, verstrekken en beheren van leningen voor gemeenten en andere overheden. In 2020 is het aantal verstrekte leningen ruim 7% afgenomen ten opzichte van 2019. In hoeverre deze daling samenhangt met de gevolgen van COVID-19 is niet duidelijk. Ten opzichte van 2019 is de gemiddelde hoofdsom met 10% gestegen. Daarmee heeft de jarenlange trend van dalende hoofdsommen zich niet doorgezet. Dit komt mede door de lichte toename van het aantal Startersleningen. De relatief lage hoofdsommen, de blijvend negatieve marktrente en aanpassing in de bepaling van de renteopbrengsten leidden evenwel tot een negatief financieel resultaat over 2020.

Tabel: Verstrekte financieringen 2010-2020

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Verstrekte financieringen in €	176 mln.	173 mln.	159 mln.	129 mln.	165 mln.	205 mln.	249 mln.	149 mln.	147 mln.	153 mln.	209 mln.
Aantal financieringen	13.994	15.095	12.741	10.115	10.700	12.450	10.400	5.800	5.100	4.800	5.800
Gemiddelde hoofdsom	12.600	11.500	12.500	12.700	15.400	16.500	23.900	25.700	28.800	31.900	36.000



## Maatschappelijk partner en impact

SVn is al bijna 25 jaar maatschappelijk partner van haar deelnemers en samenwerkingsrelaties. Het partnerschap is zichtbaar in onze missie en visie. Bijna alle gemeenten en provincies in Nederland zijn inmiddels deelnemer bij SVn. Ons netwerk van deelnemers en samenwerking is uniek. We bieden alle deelnemers toegesneden en op maat gemaakte financieringsoplossingen voor vraagstukken in de gebouwde omgeving. Onze inspanningen hebben impact voor doelgroepen als ook voor de opgaven van overheden in het ruimtelijk domein. In dit jaarverslag proberen we voor het eerst waar mogelijk een indruk te geven van de maatschappelijke impact van onze financieringen op de betreffende beleidsdoelstellingen. Onze relatiemanagers houden nauw contact met onze deelnemers hoe financieringsproducten kunnen worden ingezet. Afgelopen jaar is op bestuurlijk niveau met verschillende 'stakeholders' gesproken over de vraag hoe we onze dienstverlening aan deelnemers nog verder kunnen verbeteren en kunnen samenwerken om de gezamenlijke doelstellingen te bereiken. Deze directe betrokkenheid zullen we de komende jaren continueren en uitbouwen.



## Starters op de woningmarkt

Starters staan weer op de politieke agenda van gemeenten en provincies. Het aantal gemeenten met een Startersregeling stond eind 2020 op 246. Het is dan ook niet verwonderlijk dat in 2020 ondanks het ontbreken van een Rijksbijdrage meer Startersleningen zijn verstrekt dan in 2019.

In januari 2021 zien we een piek aan Startersleningen. Waarschijnlijk een logisch gevolg van het dalen van de overdachtsbelasting naar 0% voor woningkopers van 18 tot 35 jaar. Het scheelde hen 2% van de aankoopprijs aan kosten. We kunnen in ieder geval concluderen dat de starter kan rekenen.

Toch is de positie van starters op de woningmarkt in 2020 wederom verslechterd ten opzichte van de positie van doorstromers. Tijdens de

vorige economische crisis hielpen starters de woningmarkt weer op gang en was er voor starters meer dan voldoende woningaanbod. Als gevolg van de huidige financieringseisen, studieschuld, woningtekorten en stijgende woningprijzen is het betaalbare aanbod voor starters inmiddels sterk gedaald. De huurmarkt is niet altijd een alternatief en zit bovendien ook op slot. De Starterslening biedt een deel van de starters een tijdelijke steun in de rug bij de koop van hun eerste woning.

In 2020 werden 71.900 woningen (bron Kadaster) aangekocht door starters op de woningmarkt. In totaal werden ruim 235.500 bestaande woningen verkocht. Het aandeel van starters in de koopwoningmarkt komt uit op 30,5%. Het aandeel van starters in de koopwoningmarkt was daarmee net als in 2019 historisch laag. Bij zo'n 3% van de aankopen door starters, werd een Starterslening verstrekt. Zonder Starterslening hadden deze starters hun woning niet kunnen financieren.

### **Wat kenmerkt de starter met een Starterslening?**

Starters met een Starterslening kopen vaker op basis van 1 inkomen, zijn relatief jong, wonen niet in de grootste steden en kopen verhoudingsgewijs goedkope woningen.

- **1 leningnemer**

Bij starters met een Starterslening gaat het bij de hypotheek vaker om 1 leningnemer: 82% (1.925 van de 2.340 starters met een Starterslening) tegenover 42% van de starters zonder Starterslening.

- **Relatief jong**

De gemiddelde leeftijd van de starter is relatief jong: 26,8 jaar. 81% van de leningnemers van de Starterslening is onder de 30 jaar. Bij starters zonder Starterslening is de gemiddelde leeftijd 31,1 jaar.

- **Wonen niet in de grootste steden**

Het aantal gemeenten met een Startersregeling stond eind 2020 op 246 (2019: 240). In de G4 (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht) en ook in bijna de helft van de (middel)grote gemeenten (19 van de G40) zijn geen actieve regelingen. 23% van de Startersleningen werd in de G40 verstrekt en 77% in overige gemeenten. Ter vergelijking met data van het Kadaster: van de starters kocht 16% in de G4, 32% in de G40 en 52% in de overige gemeenten.

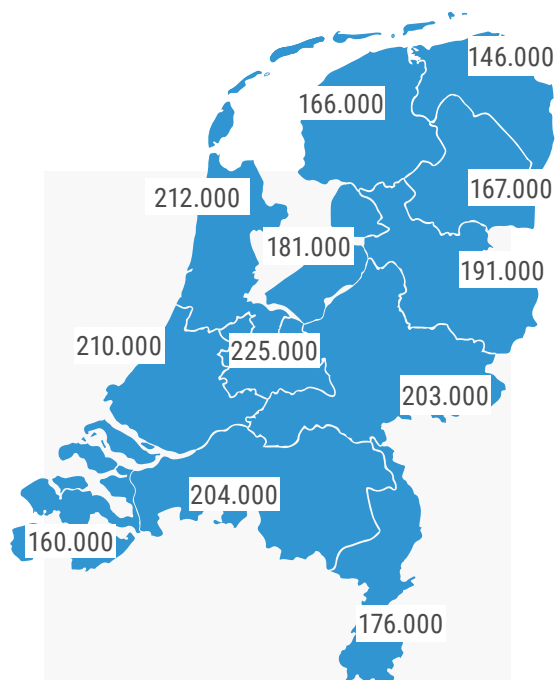
- **Verhoudingsgewijs goedkopere woningen**

Starters met een Starterslening kopen gemiddeld genomen een goedkopere woning dan starters zonder Starterslening: € 198.000 tegenover € 281.000.

- **Vergroten van het woningaanbod**

SVn denkt met anderen partijen ook na over nieuwe mogelijkheden om starters in een tijd van krapte te helpen bij het financieren van hun woning. Daarnaast draagt SVn bij aan het vergroten van het woningaanbod: de Transformatiefaciliteit maakt tot nu toe de ontwikkeling van meer dan 2.700 woningen mogelijk.

# Maatschappelijke impact Starters 2020



Gemiddelde koopsom Starterslening, per provincie

Bron: SVn



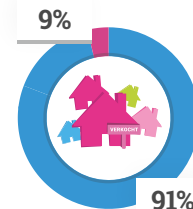
**2.340**  
Startersleningen  
Bron: SVn

= 0,9% van alle verkochte woningen

Aangekochte woningen met Startersleningen

- Bestaande bouw
- Nieuwbouw

Bron: SVn



**26,8**  
Gemiddelde leeftijd Starter  
Bron: SVn

Bij starter zonder Starterslening is de gemiddelde leeftijd = 31,1

Percentage aankopen met 1 leningnemer

Met Starterslening = **82%**

Bron: SVn

Zonder Starterslening = 42%

Bron: Kadaster



**198.000**

Gemiddelde koopsom van woningen met Starterslening

Bron: SVn

Gemiddelde Starterskoopsom = **281.000**

Bron: Kadaster

Starters met een Starterslening kopen:

**41,9%** Rijwoning (tussen)

**31,0%** Appartement

**24,4%** Twee-onder-een-kap/rijwoning hoek

**2,7%** Vrijstaande woning

**A++** 8,4%  
**A** 7,4%  
**B** 10,0%  
**C** 29,9%

**D** 13,8%  
**E** 14,1%  
**F** 9,1%  
**G** 7,5%

Bron: SVn

Bron: SVn



## Maatschappelijke impact Energietransitie

De energietransitie is dé opgave voor Nederland in de komende jaren. Onderdeel van de klimaataanpak is een verdere CO<sub>2</sub>-reductie en energiebesparing in de gebouwde omgeving. De leningen van SVn en de fondsen waar SVn fondsmanager van is, dragen bij aan de energietransitie door het opwekken van duurzame energie en het besparen op aardgas in de gebouwde omgeving.

### 1 op de 20 zonnepanelen op woningen gefinancierd via SVn

Met de leningen van SVn en de fondsen waarvan SVn fondsmanager is, werden vorig jaar ruim 183.000 zonnepanelen op woningen geplaatst. Vooral bij huiseigenaren met een 'duurzame' Stimuleringslening of Duurzaamheidslening is zonne-energie populair. 90% van deze SVn-leningen is gebruikt om zonnepanelen te plaatsen. Voor particulieren zijn producten van SVn en het Nationaal Warmtefonds goed voor 60,2 megawatt aan geïnstalleerd vermogen. Via SVn is naar schatting 1 op de 20 zonnepanelen gefinancierd die in 2020 in Nederland op woningen zijn geïnstalleerd.

Daarnaast hebben ook bedrijven, scholen, kantoren, VvE's en sportverenigingen flink geïnvesteerd in het zelf opwekken van energie. Het BNG Duurzaamheidsfonds, Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE) en het Nationaal Warmtefonds financierden naar schatting ruim 58.000 zonnepanelen. De opgewekte opbrengst staat gelijk aan het elektriciteitsverbruik van woningen in de gemeente Hogeveen.

Geschatte opbrengst zonnepanelen	
Aantal zonnepanelen	242.200
Geïnstalleerd vermogen	78,7 megawattpiek
Opbrengst in jaar 1	68,9 gigawattuur
Equivalent in huishoudens	25.500
Vermeden CO <sub>2</sub> -uitstoot	31,9 kiloton

### Aardgasbesparing

Besparen op aardgas is een belangrijk doel uit het Klimaatakkoord 2019 en SVn financiert veel particulieren die isoleren, overstappen op een warmtepomp, hoogrendementsbeglazing plaatsen, enzovoorts. Maatregelen die met de Stimuleringslening en Duurzaamheidslening van SVn zijn gefinancierd leiden tot een besparing van naar schatting 0,5 miljoen kubieke meter aardgas per jaar. Dankzij de door het Nationaal Warmtefonds in 2020 gefinancierde maatregelen, wordt naar schatting jaarlijks 2,1 miljoen kubieke meter aardgas bespaard. Dat is samen gelijk aan het aardgasverbruik van ongeveer 1.900 koopwoningen. De gemiddelde reductie per lening met aardgas besparende maatregelen, is 275 kubieke meter aardgas. Dat is gelijk aan 20% van het gemiddelde aardgasverbruik van een koopwoning<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>CBS 2019, voorlopige cijfers

### Bijzondere zakelijke projecten

Via de zakelijke fondsen die SVn beheert, draagt SVn bij aan een diversiteit van projecten in de energietransitie. Zo draagt het BNG Duurzaamheidsfonds, waar SVn fondsmanager van is, bij aan het verduurzamen van kantoren en sportaccommodaties. In Friesland levert SVn, samen met partner e3 via het Fûns Skjinne Fryske Enerzjy een significante bijdrage van de energiedoelstelling van de provincie. Via een project als Zonnepark Drachtsterweg in Leeuwarden en meer dan 90 andere projecten wordt ruim 70% van de duurzame energie in Friesland mogelijk gemaakt.

### Langer zelfstandig thuis

Hoewel in 2020 ruim 99 gemeenten een SVn Blijverslening en 73 gemeenten een Verzilverlening via SVn aanboden, blijkt de oudere doelgroep in de praktijk de weg naar deze producten nog steeds moeilijk te vinden. Er werden 54 Verzilverleningen en 11 Blijversleningen verstrekt. Het financieren van 'langer thuis wonen' en het denken hierover bevindt zich duidelijk nog in een ontwikkelstadium. Zo ging het jaren geleden overigens ook met de Starterslening en de Duurzaamheidslening. Nieuwe leningvormen hebben telkens weer enige tijd nodig om gemeengoed te worden. Succesvol is de introductie van de provinciale integrale regelingen Duurzaam Thuis in Limburg en de Toekomstbestendig Wonen in Gelderland. Een interessante ontwikkeling, omdat consumenten hiermee een breder pakket krijgen aangeboden met de nadruk op fijn en comfortabel wonen. Met de lening kan de woning worden verbeterd maar

ook verduurzaamd en bijvoorbeeld asbest worden verwijderd. Ook bij andere deelnemers is belangstelling voor 'pakket-financieringen'.

### Fondsen

Fondsmanagement is ook in 2020 een belangrijke activiteit van SVn. Onder fondsmanagement verstaan we het managen van fondsen die overheden samen met andere private partijen inzetten om hun beleidsdoelen te realiseren.

#### In 2020 voerde SVn het fondsmanagement over:

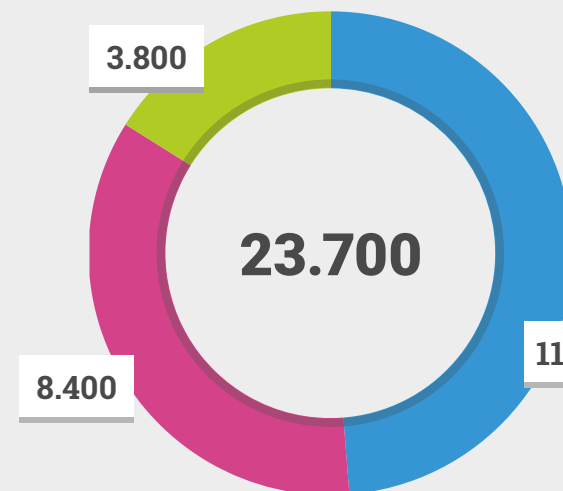
- Nationaal Energiebespaarfonds /Nationaal Warmtefonds (naamswijziging per 22/7/2020)
- JESSICA-fondsen ED, FRED en SOFIE
- Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag
- Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE)
- Fonds Duurzaam Funderingsherstel
- BNG Duurzaamheidsfonds

De fondsen rapporteren hun jaarverslag en resultaten aan hun respectievelijke besturen. Deze verslagen maken derhalve geen deel uit van dit jaarverslag.

# Maatschappelijke impact Duurzaamheid 2020

Woneigenaren gestimuleerd in verduurzaming:

- via SVn
- via Nationaal Warmtefonds (particulieren)
- via Nationaal Warmtefonds (VvE)

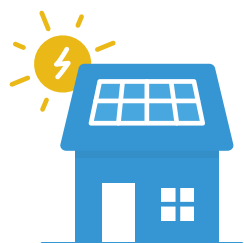


36,8 kiloton  
CO<sub>2</sub> vermeden



31,9 kiloton  
CO<sub>2</sub> vermeden

Zon



**240.000**

zonnepanelen mogelijk gemaakt

**78,7**

megawatt geïnstalleerd vermogen  
(zonneparken, bedrijfsdaken, woningen)

**1 op de 20**

zonnepanelen op daken van  
woningen gefinancierd via SVn

**68,9**

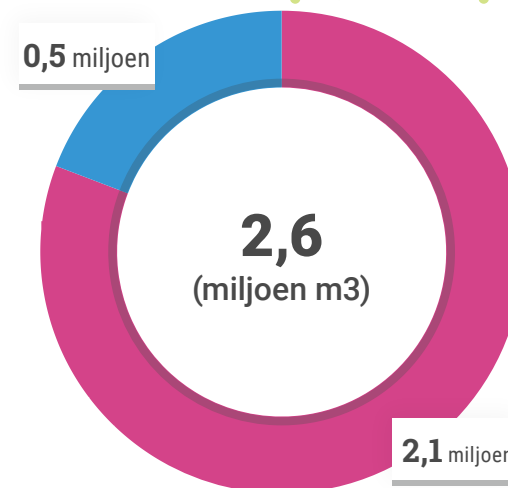
megawattuur productie in jaar  
1 = 25.500 huishoudens

Aardgas besparing



Het bespaarde aardgas staat  
gelijk aan **1.900** huishoudens

- via Nationaal Warmtefonds
- via SVn



4,9 kiloton  
CO<sub>2</sub> vermeden

# Vooruitblik 2021

In de eerste plaats hopen we dat 2021 een jaar zal zijn waarin het COVID-19 virus zodanig wordt ingedamd dat iedereen weer terug kan naar een leven zonder lockdowns en andere beperkingen. In 2021 waren er verkiezingen voor de Tweede Kamer en zal het nieuwe kabinet een koers uit moeten zetten voor Nederland post-COVID. Wat de impact van alle ondersteunende maatregelen van het afgelopen jaar op de economie en voor gemeenten zal zijn is nu nog onduidelijk. Veel zal afhangen van de snelheid van herstel van de economie. Door stimulerende maatregelen kan de overheid een impuls geven aan dit herstel.

In 2021 bouwen we als SVn verder aan onze rol als maatschappelijk partner van overheden zoals u gewend bent. We doen dit in samenwerking met onze deelnemers waarbij een focus ligt op de onderwerpen starters, de transformatie van binnenstedelijke gebieden, verbetering van de bestaande woningvoorraad, de energietransitie en ouderen. Grosso modo vallen deze doelen binnen de SDG's (Sustainable Development Goals of duurzame ontwikkelingsdoelstellingen) 7. Betaalbare en duurzame energie en 11. Duurzame steden en gemeenschappen.

## Starters op de woningmarkt

Met een tekort van bijna 350.000 woningen blijft ook in 2021 de situatie van starters onze aandacht vragen. De woningmarkt zit op slot en vooral starters zowel in de huur- als koopwoningmarkt lijken daarvan de dupe. Daarbovenop komt dat de eerste afgestudeerde starters de woningmarkt betreden met een flinke studieschuld als gevolg van de invoering van het leenstelsel ruim 5 jaar geleden. Deze starters staan op nog grotere afstand op de woningmarkt. In 2019 hebben wij samen met andere partijen het initiatief genomen tot de oprichting van het Platform Woonstarters. Met deze cocreatie hebben we aandacht gevraagd voor en kennis gedeeld over de starter op de woningmarkt met beleidsmakers en politiek. We buigen ons met de partners nog over de toekomstige samenwerking. Dat geldt ook voor onze participatie in het Rijksinitiatief 'De Week van de Starter'. De Starterslening blijft voorsnog een relevant instrument om jonge koopstarters een steun in de rug te geven. Tegelijkertijd blijven we samen met deelnemers en andere partners nadenken over alternatieve manieren om starters de gewenste steun in de rug te geven. Het financieren van coöperatieve verenigingen zou er daar één van kunnen zijn.

## Transformatie, woningverbetering en stedelijke vernieuwing

De Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie die door het ministerie van BZK is geïnitieerd als 'smeerolie' voor de herontwikkeling van het stedelijk gebied gaat de komende jaren hard nodig blijven. De financieringsfaciliteit biedt kortlopende revolverende geldleningen

om de voorfase van woningbouwprojecten te financieren, zodat ontwikkelaars van transformatieprojecten sneller kunnen starten met de (her)ontwikkeling van locaties. Na een succesvol 2020 gaan we hiermee in 2021 door. De Rijksoverheid heeft hiervoor inmiddels extra middelen ter beschikking gesteld. Naast transformatie zien we ook toenemende vragen over de toekomst van binnensteden en het winkelbestand. Wij verwachten meer transformaties van retailpanden en de versterking van de woonfunctie in binnensteden. Deze opgave wordt gestuwd door de opmars van online winkelen en de gevolgen van de coronacrisis.

Naast transformatie zal er ook weer moeten worden geïnvesteerd in de leefbaarheid en duurzaamheid van kwetsbare woongebieden. Dit is hard nodig. In de bestaande voorraad ligt de opgave en biedt ook mogelijkheden voor bundeling van aanpakken. Sociaal en in de stenen. Niet alleen in de steden maar ook op het platteland. Wij pleiten ervoor woningverbetering samen met de energietransitie, goede huisvesting voor ouderen, asbestverwijdering en funderingsherstel op te pakken. Niet via allerlei verschillende sectorale financieringsregelingen maar via één regeling. Zoals in Limburg en Gelderland. Koppel opgaven aan elkaar en ontzorg mensen die soms door de bomen het bos niet meer zien. Daar kan SVn bij helpen.

## De energietransitie

In 2030 moeten volgens het Klimaatakkoord 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn. Dat gaat wijk voor wijk. In 2021 weten gemeenten in welke wijk ze als eerste aan de slag gaan. Tot nu toe is de energietransitie vooral papier, veel onderzoek en overleg maar in 2021 moeten gemeenten met bewoners in gesprek. De energietransitie verloopt nu nog traag en natuurlijk helpt een pandemie zoals afgelopen jaar daar niet bij. Opschaling vindt er nog nauwelijks plaats, ook niet in de proeftuinen. Veel marktpartijen wachten af want er is meer dan voldoende regulier werk in de bouw- en installatiesector. Aanvullend aan het instrumentarium van het Warmtefonds zijn combinaties van financieringsinstrumenten voor woningverbetering en verduurzaming noodzakelijk. Bijvoorbeeld voor kleine VvE's, ESCo's, MKB, sportclubs en maatschappelijk vastgoed. SVn kan samen met haar deelnemers een bijdrage leveren om woning- en gebouweigenaren te stimuleren energiebesparende maatregelen te nemen.

## Samenwerking met het Nationaal Warmtefonds

Het Nationaal Warmtefonds heeft eind 2020 helaas besloten nieuwe partijen te vragen uitvoering te geven aan de volgende fase van het Nationaal Warmtefonds. Alweer 6 jaar lang hebben wij het fondsmanagement en de uitvoering van dit fonds succesvol verzorgd. SVn is er trots op dat bewoners zonder financieringsruimte in de energietransitie als klant van het Nationaal Warmtefonds straks gebruik



kunnen maken van een variant van de Maatwerklening, zoals die door SVn is ontwikkeld. Vanaf medio 2021 zal de overdracht naar de nieuwe uitvoerders plaatsvinden.

De energietransitie blijft een belangrijk onderdeel van de dienstverlening van SVn. Denk aan financieringsoplossingen voor maatschappelijk vastgoed, MKB, ouderen en kleine VvE's. SVn gaat hiermee door evenals met de integrale dienstverlening aan deelnemers en andere fondsen. We maken ons zorgen over de snelheid waarmee de energietransitie zich voltrekt. Gemeenten krijgen taken en verantwoordelijkheden toebedeeld en hebben meer hulp nodig om het noodzakelijke tempo te kunnen waarmaken. De proeftuin in Nieuwborgen is een mooi voorbeeld van wat SVn kan betekenen. We denken hier in een vroeg stadium mee over de financiering van het aardgasvrij maken van twee Groninger dorpen.

### **Langer zelfstandig thuis**

Het aantal ouderen zal de komende jaren –verder toenemen. In 2030 zullen er ruim 2 miljoen 75-plussers zijn. Toekomstige ouderen zullen vaker minder kinderen hebben dan de ouderen van nu. Bovendien zullen de kinderen vaker dan in het verleden niet direct naast de deur wonen. Dit, gekoppeld aan de lage woningproductie en een tekort aan geschikte woningen voor ouderen, zal er toe leiden dat ouderen langer in hun huidige woning en woonomgeving zullen blijven wonen. Nieuwbouw (als die er al is) kan weliswaar helpen met een stukje doorstroming op de woningmarkt maar het overgrote deel van de ouderen zal niet willen

verhuizen. Een aantal jaren geleden hebben we dit onderkend door de introductie van de Blijverslening en de Verzilverlening. Veel gemeenten hebben inmiddels regelingen ingevoerd maar het bereiken van ouderen komt maar langzaam op gang. Ouderen willen bovendien niet graag worden aangesproken op hun 'oud zijn'. Terecht want de meeste ouderen zijn nog zeer vitaal. Komend jaar zullen we in samenwerking met andere partners meer aandacht aan dit onderwerp wijden en successen delen.

### **Tot slot**

In 2020 hebben we alternatieven uitprobeerd om het gesprek te voeren met deelnemers via kleinere (uiteindelijk online) bijeenkomsten over de deelnemersovereenkomst en de beheervergoeding. In 2021 leggen we de definitieve voorstellen voor beide documenten bij al onze deelnemers neer. Ook op meer strategisch niveau is overleg gevoerd met bestuurders: doen we de goede dingen en doen we ze goed? Deze vorm van gesprekken en consultatie zijn prima bevallen. In de toekomst zoeken we op vergelijkbare manieren het gesprek op.

Stella Vos-van Daatselaar en  
Jan Willem van Beek

21 april 2021

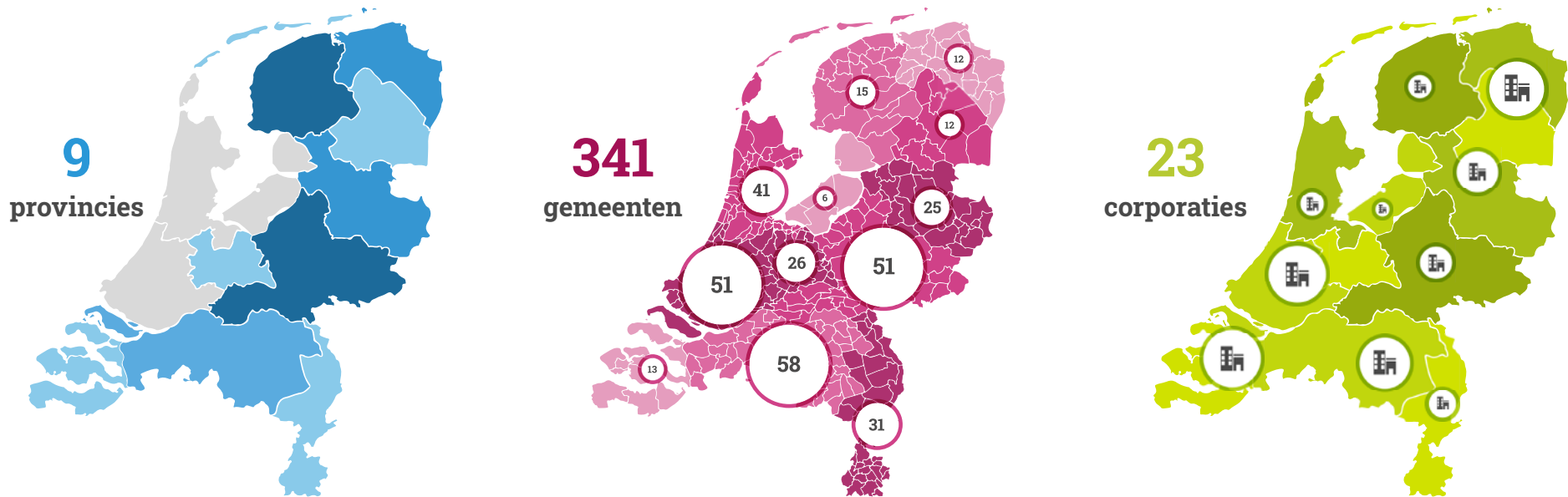
**03**

**Feiten, cijfers en  
prestaties**

# Feiten, cijfers en prestaties

## Deelnemers en samenwerkingspartners

SVn heeft deelnemers en samenwerkingspartners. Deelnemers zijn per definitie overheden. Op 31 december 2020 telt Nederland 355 gemeenten. Daarvan zijn 341 ofwel 96% deelnemer van SVn. Verder zijn 9 provincies (75%) deelnemer. SVn werkt nauw samen met het Rijk. Daarnaast zijn 23 woningcorporaties als samenwerkingspartner bij SVn aangesloten.



Figuur: Aantallen deelnemers en samenwerkingspartners

## Leningen

In 2020 verstrekt SVn voor € 176 miljoen aan leningen. Dit is meer dan in 2019 (€ 173 miljoen). Het aantal verstrekte leningen daalt enigszins met ruim 7%. De afname van de productie van Duurzaamheidsleningen wordt deels verklaard doordat de provincies Gelderland en Limburg integrale regelingen hebben ontwikkeld waarbij energietransitie, asbest en langer thuis zijn gecombineerd in een regeling met verschillende lening producten. Hierdoor is er een verschuiving van Duurzaamheidsleningen naar Stimuleringsleningen. De productie Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie bedraagt in 2020 € 15 miljoen.

De productie Fondsmanagementleningen is qua bedrag gelijk gebleven (€ 171 miljoen) het aantal verstrekte leningen is gestegen van 8.311 leningen in 2019 naar 8.616 leningen in 2020. De stijging van het aantal verstrekte leningen wordt verklaard door een groeiende productie van het Nationaal Warmtefonds.

In 2020 zijn meer Startersleningen (2.340) verstrekt dan in 2019 (2.256). Dit is het vermoedelijk het gevolg van het toenemend aantal gemeenten met een actieve Starterslening (van 240 naar 246). Daarnaast zorgt de iets hogere NHG-grens in het algemeen en de verhoging van het maximale bedrag van de toegestane hypotheek naar de NHG-grens toe ervoor dat meer starters in aanmerking komen voor een Starterslening.

Tabel: Cijfers productie en portefeuille

(Bedragen x € 1 miljoen)	2020		2019	
	Aantal	€	Aantal	€
<b>Portefeuillecijfers financieringen</b>				
SVn Plusleningen	16	2	22	4
Stimuleringsleningen en overige leningen	22.694	237	17.893	211
Startersleningen	23.249	621	25.777	700
Duurzaamheidsleningen	30.504	156	28.190	154
Transformatieleningen	11	24	3	9
<b>Portefeuille SVn</b>	<b>76.474</b>	<b>1.040</b>	<b>71.863</b>	<b>1.087</b>
Portefeuille fondsmanagement	27.951	488	21.758	381
Portefeuille SVn en fondsmanagement	104.425	1.528	93.621	1.459

Productie	2020		2019	
	Aantal	€	Aantal	€
Stimuleringsleningen (incl. Transformatie)	6.734	63	5.821	55
Startersleningen	2.340	66	2.256	61
Duurzaamheidsleningen	4.912	33	7.015	48
Transformatie faciliteit	8	15	3	9
<b>Productie SVn</b>	<b>13.994</b>	<b>176</b>	<b>15.095</b>	<b>173</b>
Productie fondsmanagement	8.616	172	8.311	171
Productie SVn en fondsmanagement	22.610	348	23.403	344

# Hertoets

## Financiële draagkracht en aflossingen Startersleningen in 2020

Woningeigenaren met een Starterslening kunnen na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar een hertoets aanvragen om hun financiële draagkracht te laten toetsen. SVn toetst of de woningeigenaar op het toetsmoment voldoende financiële ruimte heeft om rente en aflossing op de lening te betalen.

### Toelichting hertoetsgegevens Startersleningen:

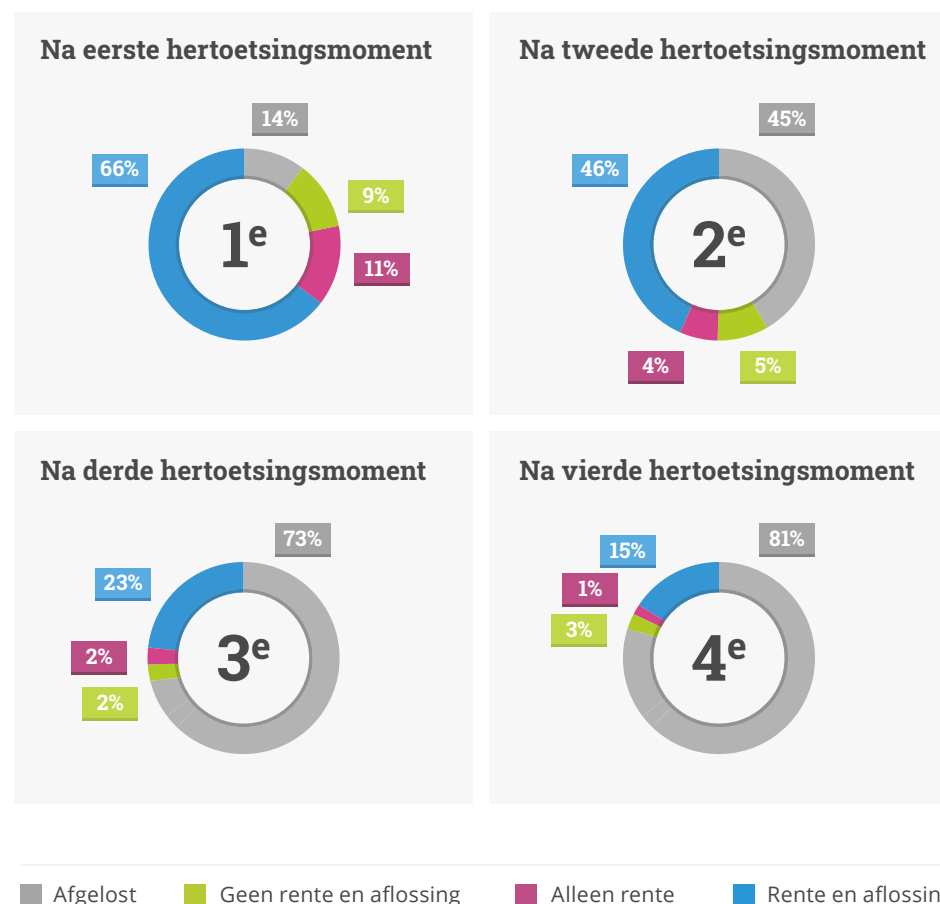
- In 2020 kwamen 8.187 eigenaren in aanmerking voor een hertoets. In 24% van de gevallen (1.980) is inmiddels sprake van volledige aflossing van de lening voor het toetsmoment.
- Bij 64% van de eigenaren (5.214) is er voldoende financiële draagkracht om volledige rente en aflossing te gaan betalen.
- Van de resterende 12% betaalt 3% (gedeeltelijk) rente en heeft 9% onvoldoende financiële draagkracht om rente of rente en aflossing te betalen.

Tabel: Hertoetsgegevens Startersleningen

(Aantallen en %)	2020		2019	
	aantal	%	aantal	%
Aantal woningeigenaren dat in aanmerking kwam voor een hertoets	8.187	100%	8.252	100%
Vroegtijdig afgelost (voor het toetsmoment)	1.980	24%	2.581	31%
	6.207	76%	5.671	69%
Aantal woningeigenaren dat volledig rente en aflossing gaat betalen	5.214	64%	4.818	59%
	993	12%	853	10%
Aantal woningeigenaren dat gedeeltelijk betaalt	263	3%	226	3%
	730	9%	627	7%
Aantal woningeigenaren dat niet betaalt	730	9%	627	7%
	-	-	-	-

De langjarige gemiddelden laten zien dat na het eerste hertoetsmoment (na drie jaar) over 66% van de leningen de volledige rente en aflossing wordt betaald en dat daarnaast gemiddeld 14% van de leningen volledig is afgelost.

Figuur: Resultaten hertoetsmomenten



Bij 20% van de woningeigenaren is de betaalcapaciteit na drie jaar nog onvoldoende om de volledige maandlasten te kunnen betalen. Na het tweede hertoetsmoment (na zes jaar) heeft nog maar 9% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen en is 45% van de leningen volledig afgelost. Na het derde hertoetsmoment (na tien jaar) heeft nog slechts 4% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen en is 73% van de leningen volledig afgelost. De eerste leningen hebben het vierde hertoetsmoment gehad. Van de leningen is 81% volledig afgelost en heeft 5% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. De overige 15% betaalt rente en aflossing.

### Bijzonder beheer

Eind 2020 bedraagt het aantal leningen met een betalingsachterstand van drie maanden of meer 200 (2019: 215). Dit betreft 0,3% (2019: 0,3%) van alle leningen in beheer bij SVn (2020: 76.474; 2019: 71.863) Hieruit blijkt dat het betaalgedrag van onze klanten meer dan goed is.

In 2020 zijn drie woningen (2019: 10) met verlies verkocht. Voor een woningverkoop met verlies op een Starterslening dienen we een verliesdeclaratie bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) in. De daling van het toch al lage aantal verliesdeclaraties wordt mede veroorzaakt door enerzijds de gestegen woningprijzen en anderzijds doordat mensen met een hypotheek vanaf dag 1 al starten met de aflossing van de eerste hypotheek.

## Omvang revolverende fondsen en aanwending

Onderstaande tabel geeft een geaggregeerd overzicht van de revolverende fondsen die SVn voor deelnemers en samenwerkingspartners beheert. Dit is exclusief de fondsen waar SVn het fondsmanagement over voert.

Tabel: Omvang revolverende fondsen

(bedragen x € 1 mln.)	2020	2019	Mutatie t.o.v. 2019
	€	€	€
Stimuleringsfondsen	374	352	22
Startersfondsen	700	677	23
Duurzaamheidsfondsen	219	211	8
Corporatiefondsen	23	26	-3
Transformatiefaciliteit	38	38	-
<b>Totaal revolverend vermogen</b>	<b>1.354</b>	<b>1.304</b>	<b>50</b>
Aangewend bedrag	935	933	32
Aangewend %	69%	72%	

Eind 2020 is 69% van het beschikbare fondsvermogen van € 1.354 miljoen uitgezet in leningen met een lage rente of renteloze leningen. Ten opzichte van 2010 (€ 568 miljoen) stijgt het beschikbare fondsvermogen met 138%. In 2020 storten deelnemers in totaal € 96 miljoen bij en onttrekken zij € 56 miljoen aan hun revolverende fondsen bij SVn.

## Binnenstedelijke transformatie

Sinds 2019 is de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie ondergebracht bij SVn voor projecten die aantoonbaar bijdragen aan de woningproductie in regio's met een groot woningtekort. De regeling draagt bij aan het sneller realiseren van projecten door het beschikbaar stellen van deelfinanciering in de lastige ontwikkelfase.

## SVn-vermogen

Per 31 december 2020 bedraagt de omvang van het SVn-vermogen € 63 miljoen. Een deel van het SVn-vermogen reserveren we sinds 2014 om het 10% eigen risico voor verstrekkers van financiering met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) op de Startersleningen gedurende de gehele looptijd van de lening voor rekening van SVn te nemen. Deze 10% belast SVn dus niet door aan haar deelnemers en/of samenwerkingspartners. Vooralsnog wordt deze regeling tot en met 2022 gecontinueerd. De niet door NHG gegarandeerde verliesdeclaraties op de Combinatielening (die samen met de Starterslening wordt verstrekt) bekostigt SVn tijdens deze periode eveneens uit het SVn-vermogen. Ook de SVn Plusleningen (€ 2,3 miljoen) en Verzilverlening (€ 2,1 miljoen) zijn uit het SVn-vermogen gefinancierd.

## Fondsmanagement

In 2020 is SVn fondsmanager voor de volgende fondsen, met daarbij vermeld het fondsvermogen:

Tabel: Fondsmanagement

(Bedragen x € 1 miljoen)	2020
Nationaal Warmtefonds (naam gewijzigd per 22/7/2020*)	600
JESSICA-fondsen (ED, FRED en SOFIE)	52
Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE)	90
Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag	8
Fonds Duurzaam Funderingsherstel	20
BNG Duurzaamheidsfonds	20
<b>Totaal fondsvermogen per 31-12-2020</b>	<b>790</b>

\*voorheen Nationaal Energiebespaarfonds

De fondsen zijn zelfstandige juridische entiteiten. Elk fonds stelt separaat een jaarverslag en jaarrekening op.



**04**

**Bedrijfsopbrengsten,  
lasten & resultaat**

# Bedrijfsopbrengsten, lasten & resultaat

## Resultaat

Het financieel resultaat na vennootschapsbelasting is in 2020 € 1,3 miljoen negatief (2019: € 2,4 miljoen negatief). Ook wordt het resultaat beïnvloed door een negatieve rente en een aflopende portefeuille van de via SVn gefinancierde Startersleningen.

Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn en SVn-Fondsmanagement ligt in lijn met 2019. Door gerealiseerde efficiëntie-verbeteringen hoeft voor de verwerking van deze aantallen minder personeel ingezet te worden. Hierdoor zijn de personeelskosten gedaald.

## Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 20,2 miljoen (2019: € 22,7 miljoen):

### Toelichting:

- In 2020 heeft SVn een positief renteresultaat van € 4,9 miljoen gerealiseerd (2019: € 8,6 miljoen). De daling van het renteresultaat wordt verklaard door een aanpassing in de onderliggende aannames

van de berekening van de toekomstige te incasseren rente. Daarnaast leidt een lagere productie tot een lagere rente op consumptieve leningen.

- In 2020 is een deel van de portefeuille renteswaps afgewikkeld. Hierdoor is een deel van de negatieve marktwaarde in het rente resultaat verwerkt.
- De overige baten zijn toegenomen als gevolg van de groei van fondsmanagementactiviteiten.
- In 2020 vindt een vrijval plaats voor de voorziening rentedekkingsfondsen als gevolg van gunstige hertoetsresultaten.

Tabel: Bedrijfsopbrengsten

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Renteresultaat	4.941	8.547
Opbrengst afsluitkosten	2.008	2.002
Beheervergoeding	4.939	5.135
Overige baten	7.351	6.981
	19.239	22.665
Mutatie voorzieningen	935	-
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>20.174</b>	<b>22.665</b>

## Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 21,5 miljoen (2019: € 25,6 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

Tabel: Bedrijfslasten

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Personeelskosten	14.051	14.623
Overige bedrijfslasten	7.465	10.976
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>21.516</b>	25.599

### Toelichting:

- In 2020 bedraagt de formatie gemiddeld 149,0 fte (2019: 170,1). In 2019 is 13 fte ingezet voor projectactiviteiten IT en verzelfstandiging. Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn en SVn-Fondsmanagement ligt in lijn met 2019. Door efficiëntie verbeteringen hoeft voor de verwerking van deze aantallen minder personeel binnen Operations ingezet te worden.
- In 2019 zijn de relatief hoge projectkosten (inclusief kosten voor personeel 10 fte € 0,8 miljoen) voor IT en verzelfstandiging verantwoord onder overige bedrijfslasten.
- Daarnaast zijn in 2019 personeelskosten geactiveerd (3 fte; € 0,4 miljoen). In de overige bedrijfslasten zijn daarnaast kosten verantwoord voor fondsmanagement, automatisering en adviezen om te voldoen aan wet- en regelgeving.

**05**

**Organisatie**

# Organisatie

## Organisatiestructuur

SVn heeft een raad van toezichtmodel met een bestuur en een raad van toezicht (RvT). Ultimo 2020 bedraagt de formatie 140,1 fte (2019: 164 fte). Gemiddeld was dit in 2020 149,0 fte (2019: 170,1). In 2020 is de productie (aantal 22.610) iets lager dan in 2019 (aantal 23.403) en heeft er een efficiëncyslag plaatsgevonden waardoor de formatie ten opzichte van 2019 sterk is gedaald.

## Juridische zaken en compliance

De wet- en regelgeving voor financiële dienstverlening wordt steeds verder aangescherpt. Dit heeft een grote impact op onze bedrijfsvoering en -processen en vraagt om een continue alertheid binnen de organisatie. Het merendeel van de hiervoor benodigde juridische en compliance-kennis heeft SVn zelf in huis. Specifieke aanvullende kennis wordt ingehuurd.

Figuur: Organogram



## Productgoedkeuringsproces

Vn heeft een productgoedkeuringsproces en een revisiebeleid. Nieuwe producten brengen wij pas op de markt na een zorgvuldige afweging van de risico's en toetsing van overige relevante aspecten, zoals de zorgplicht. Bestaande producten worden periodiek gereviseerd en doorlopend getoetst aan relevante wet- en regelgeving en gedragscodes. In 2020 heeft er een productgoedkeuringsproces plaatsgevonden voor de Maatwerkklening. Daarnaast is er gestart met de revisie van alle bestaande producten. Naar verwachting worden de revisies begin 2021 afgerond.

## Visie op belonen

SVn kent een eigen arbeidsvoorwaardenregeling en hanteert een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat past bij de strategie en de kernwaarden van SVn. In het beloningsbeleid staat het klantbelang centraal en wordt rekening gehouden met de belangen van SVn, haar deelnemers, met de maatschappelijk geaccepteerde gebruiken en met wet- en regelgeving. Het beloningsbeleid moet stimuleren dat consumenten, deelnemers of andere cliënten zorgvuldig worden behandeld.

## Vier uitgangspunten vormen de kern van ons beloningsbeleid:

- Het beloningsbeleid moet een billijke en consistente beloningstoekenning bevorderen met evenwichtige beloningsverhoudingen. Hiervoor hanteren we een

functiewaarderingsstelsel waarmee functies worden gewogen en geëvalueerd;

- Performance management: het beloningsbeleid ondersteunt de bedrijfsstrategie en is een afspiegeling van zowel individuele als collectieve prestaties. Een combinatie van prestatie indicatoren op individueel en collectief niveau (het 'wat') en competenties en andere gedragsfactoren (het 'hoe') moeten de individuele beloningsniveaus bepalen, zodat sprake is van een duidelijk verband tussen prestatie en beloning. Externe benchmarking is gericht op het bepalen van (bij benadering) de mediaan van de relevante markt voor bestaande activiteiten en functies, dit op basis van totale beloning;
- SVn vaart een gematigde koers bij het vaststellen van de hoogte van salarissen. Dit neemt niet weg dat SVn in staat moet zijn op het juiste moment de juiste mensen met de juiste bekwaamheden te kunnen aantrekken, behouden en motiveren;
- Focus op totale beloning: de beloning bestaat naast een vaste beloning ook uit het pensioenbudget en de overige secundaire arbeidsvoorwaarden. Dit bepaalt de waardebeoordeling van het totale beloningspakket.

## Toezicht op beloningen

De uitgangspunten en richtlijnen uit de visie op belonen zijn nader uitgewerkt in het beloningsbeleid van SVn. De accountant stelt vast of SVn aan deze normen voldoet.

De raad van toezicht (RvT) van SVn draagt zorg voor een beloningsbeleid

voor het bestuur van SVn. Dit voldoet aan de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Wet Beloning Financiële Ondernemingen (WBFO). Het bestuur ziet erop toe dat het beloningsbeleid van SVn voldoet aan de visie op belonen en dat het beloningsbeleid van SVn correct wordt uitgevoerd. Voor 2020 ligt het WNT-maximum op € 201.000. SVn blijft ook binnen de normen van de WBFO.

SVn heeft geen 13e maand en kent ook geen systeem van variabele beloning.

## Wet- en regelgeving

### Regeling eed en belofte financiële sector

De raad van toezicht (RvT) het bestuur en alle medewerkers van SVn hebben de eed of belofte 'financiële sector' afgelegd.

### Vergunningen

SVn beschikt over een vergunning voor het aanbieden van hypothecair en consumptief krediet onder de Wet financieel toezicht (Wft), onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). SVn heeft ook een vergunning voor het bemiddelen in consumptief en hypothecair krediet.

## Bestuur SVn

### Samenstelling bestuur

Het bestuur van SVn bestaat in 2020 uit de heer Jan Willem van Beek en mevrouw Stella Vos-van Daatselaar.

### Bezoldiging gegevens bestuur

De bezoldigingsgegevens van het bestuur zijn in de jaarrekening bij de toelichting op de winst- en verliesrekening opgenomen. [Zie de tabel op pagina 73.](#)

### Nevenfuncties bestuursleden

Mevrouw Stella Vos-van Daatselaar heeft geen nevenfuncties. De heer Jan Willem van Beek is lid van de raad van commissarissen van Woonkracht10 en lid van de raad van commissarissen bij Social Finance.

**06**

**Risicomangement**



# Risicomanagement

## Pandemie en beheersmaatregelen

2020 is het jaar van de mondiale pandemie COVID-19. Met een pandemie van deze aard wordt een groot onvoorzien risico werkelijkheid, waarvan wij, net als alle andere organisaties, de gevolgen managen. Eerdere crisisoefeningen en beheersmaatregelen die in het verleden werden doorgevoerd brachten we in 2020 in de praktijk. Sinds 16 maart 2020 werken vrijwel alle medewerkers van SVn thuis. Door de investeringen en inspanningen van de afgelopen jaren op gebied van digitalisering en IT-infrastructuur bleken wij heel goed in staat om op afstand door te blijven werken en daarmee de dienstverlening te continueren. Het werken op afstand was voor medewerkers nieuw en heeft daarom continue aandacht bij het bestuur en management. Het gaat daarbij niet alleen om de techniek, planning en inhoud van het werk maar ook om de sociale kant van werken op afstand. Wij hebben medewerkers geholpen bij de praktische kant van het thuiswerken. Zo proberen we fysieke klachten te voorkomen en zijn bureaustoelen, beeldschermen en andere hulpmiddelen vanaf de Computerweg (tijdelijk) verhuisd naar medewerkers thuis.

De pandemie heeft gedurende het jaar een beperkte impact gehad op de resultaatontwikkeling. Het aantal consumptieve aanvragen en verstrekte leningen bleef onder de begroting maar is financieel gecompenseerd

door het hogere aantal hypothecaire aanvragen. Het grootste effect van de pandemie op SVn is de onzekerheid voor huishoudens en bedrijven op korte en lange termijn. Dit kan gevolgen hebben op de investeringsbereidheid bij deze leningnemers. Dit kan ook gelden voor de investeringsbereidheid van onze deelnemers die grote extra lasten dragen in deze pandemie. Tot eind 2020 lijken de steunmaatregelen positieve effecten te hebben maar de 'rekening' zal een keer moeten worden betaald.

## Beheerste en integere bedrijfsvoering

SVn is een stichting met een maatschappelijke doelstelling en werkt met voornamelijk met publieke middelen. SVn heeft geen winstoogmerk. Het inzetten van de middelen van onze deelnemers, samenwerkingspartners en externe fondsen vraagt om grote zorgvuldigheid. SVn is zich ervan bewust dat een maatschappelijke doelstelling en het in beheer hebben van voornamelijk publieke middelen een beheerste en integere bedrijfsvoering vereist. Hoe SVn hier een concrete invulling aan geeft wordt in onderstaande paragrafen nader toegelicht.

## Three-lines-model

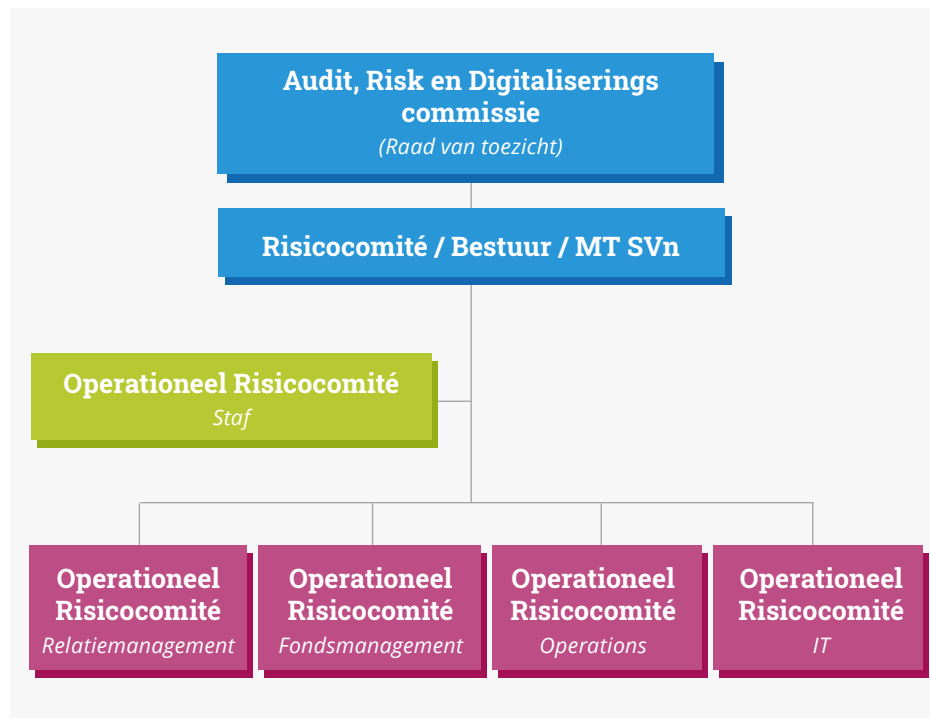
Om een beheerste en integere bedrijfsvoering te borgen is SVn ingericht naar het three-lines-model:

- Uitgangspunt van het model is dat de eerste lijn verantwoordelijk is voor de beheersing van de risico's. Dit doen de afdelingen door de beheersmaatregelen te borgen in processen en aantoonbaar uit te

voeren met duidelijke verantwoordelijkheden.

- De tweede lijn stelt de afdelingen in staat om risico's te herkennen, te beoordelen en te beheersen. Niet alleen om de waarde van SVn te beschermen maar ook om deze te vergroten. Dit bespreekt de tweede lijn met de afdelingen in desbetreffende risicocomités.
- De derde lijn wordt ingevuld door onze accountant die controleert of het systeem van risicobeheersing en interne controle daadwerkelijk functioneert.

Figuur: Risicocomités



## Integraal risico raamwerk

Het risicomanagement van SVn is een gecoördineerde set van beleidskaders en activiteiten om risico's te sturen en te beheersen. Om dit efficiënt, duurzaam en maatschappelijk verantwoord uit te voeren is risicomanagement een integraal onderdeel van onze bedrijfsprocessen. Hiervoor gebruikt SVn het Business Control Framework (BCF). Het BCF is een systematische aanpak om risico's te identificeren, analyseren, evalueren, behandelen en monitoren. Het raamwerk stelt ons in staat om op operationeel niveau de risico's te beheersen en om deze risico-informatie te consolideren en verrijken naar het gewenste tactische of strategische niveau.

## Risicobereidheid

SVn wordt blootgesteld aan strategische, operationele, financiële en compliance risico's. Een risicobewuste besluitvorming kan niet zonder een duidelijk omschreven risicobereidheid, gevoed door de strategie en het risicoprofiel. Het risk appetite dashboard is onderdeel van de risicorapportage.

## Belangrijkste risico's

SVn hecht sterk aan een laag risicoprofiel. Bij de uitvoering van de strategie is het niet altijd mogelijk om géén risico te lopen. Nieuwe oplossingen brengen een beperkte mate van risico met zich mee. De onderstaande tabel geeft de belangrijkste 8 risico's weer. Een belangrijk component bij het handhaven van het lage risicoprofiel is het feit dat SVn altijd voldoende weerstandsvermogen aanhoudt om tegenvallers op te kunnen vangen.

Tabel: Belangrijkste risico's

Categorie	Risicotype	Risico-omschrijving
Niet financieel risico	Strategisch	Strategisch risico
		Marktrisico
	Operationeel	Operationeel risico
		IT en bedrijfcontinuïteit risico
Juridisch	Compliance risico	
Financieel risico	Financieel	Renterisico
		Liquiditeitsrisico
		Kredietrisico

De financiële risico's renterisico, liquiditeitsrisico en kredietrisico worden op [pagina 52](#) nader toegelicht.

## Niet-financiële risico's

De belangrijkste niet-financiële risico's zijn:

- strategisch risico
- marktrisico
- operationeel risico
- IT en bedrijfcontinuïteit risico
- compliance risico

### Strategisch risico

SVn opereert in een complex en politiek-dynamische omgeving. SVn stemt haar strategie daar zo goed mogelijk op af. SVn herijkt periodiek haar strategie.

### Marktrisico

De rol van SVn ten opzichte van de markt is complementair. Marktontwikkelingen volgen we nauwlettend en zijn een belangrijke input voor de (door)ontwikkeling van producten en fondsen, altijd in nauw overleg met de wensen van onze deelnemers.

### Operationeel risico

SVn heeft haar Internal Control Framework verder doorontwikkeld. Hiermee is de 1ste lijn (nog) beter in staat de belangrijkste

beheersmaatregelen (key-controls) te testen op effectiviteit en, in overleg met 2de lijn, waar nodig acties te initiëren om de effectiviteit te verbeteren. In het kader van de jaarrekening voert de externe accountant jaarlijks een audit uit op de primaire processen, de controle-omgeving en de IT-omgeving van SVn. De verklaring van de accountant is onderdeel van dit jaarverslag.

### **IT en bedrijfcontinuïteit risico**

Het IT en bedrijfcontinuïteit risico is een samengesteld risico. Het IT risico heeft betrekking op de mate van beschikbaarheid, integriteit en vertrouwelijkheid van IT systemen en de gerelateerde gegevens. Het bedrijfcontinuïteit risico manifesteert zich door onverwachte gebeurtenissen waardoor de dienstverlening van SVn in gevaar komt vanwege onvoldoende organisatorische weerstand en veerkracht. SVn wil deze risico's tot een minimum beperken. Door middel van leveranciersmanagement wordt de dienstverlening van onze IT leveranciers bewaakt en periodiek geëvalueerd. In samenspraak met onze IT-leveranciers is het incidentmanagement proces verder geprofessionaliseerd. Bij grote (IT) incidenten is er de mogelijkheid om (tijdelijk) over te schakelen naar een ander platform om de dienstverlening snel te herstellen. In geval van een ernstige calamiteit, bijvoorbeeld wanneer het kantoorpand niet gebruikt kan worden zoals afgelopen jaar het geval was in het kader van de Covid-19 maatregelen, heeft SVn de beschikking over (beproefd) goed functionerende thuiswerk-faciliteiten en een uitwijklocatie.

### **Compliance risico**

Het compliance risico is het risico van het niet tijdig, volledig en juist anticiperen op juridische ontwikkelingen en het implementeren van de maatregelen in de eigen organisatie. Hierdoor bestaat de kans dat SVn niet aantoonbaar voldoet aan de actuele wet- en regelgeving. De aandacht gaat uit naar compliant zijn en blijven, bijvoorbeeld op het gebied van privacy. Dit doen we onder andere door aanpassingen door te voeren in procedures en deze zoveel mogelijk te vertalen naar onze (nieuwe) IT-systemen, die naleving borgen op lange termijn.

**07**

**Raad van toezicht**

# Raad van toezicht

## Governancestructuur

SVn heeft een raad van toezicht-model met een bestuur en een raad van toezicht (RvT). Naast de statuten zijn reglementen vastgesteld waarin taken, bevoegdheden en werkwijze van de verschillende organen en commissies zijn opgenomen. Het gaat om de volgende reglementen: reglement RvT, reglement bestuur, reglement audit-, risk-, en digitaliseringscommissie en reglement remuneratiecommissie.

## Informatie over de raad van toezicht

De RvT heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken. De RvT staat het bestuur met raad terzijde. De leden van de RvT richten zich bij de vervulling van hun taak op het belang van de stichting en de aan haar verbonden onderneming of organisatie.

De RvT van SVn bestaat in 2020 uit vijf leden. Ten minste vijf keer per jaar vindt er een vergadering plaats. Extra vergaderingen kunnen op ieder gewenst moment worden belegd. In de loop van 2020 zijn de auditcommissie en de commissie digitalisering & IT samengevoegd tot de audit-, risk-, en digitaliseringscommissie. Er zijn in 2020 diverse onderwerpen besproken en voorbereid in de auditcommissie (twee vergaderingen), de remuneratiecommissie (twee vergaderingen), de

commissie digitalisering & IT (twee vergaderingen) en de audit-, risk-, en digitaliseringscommissie (twee vergaderingen). In 2020 heeft de RvT dertien keer vergaderd.

## De volgende onderwerpen zijn onder andere aan de orde gekomen:

- Jaarverslag 2019
- Reguliere kwartaalrapportages, kwartaalrapportages risicomanagement en kwartaalrapportages treasury
- COVID-19
- Verzekeringen
- Voorzieningenbeleid
- Frauderisico-analyse
- Remuneratierapport 2019
- Bezoldiging raad van toezicht
- Nationaal Warmtefonds
- Deelnemersovereenkomst
- Beheervergoedingen deelnemers
- Fondsmanagement, stand van zaken bestaande door SVn gemanagede fondsen
- Werving nieuw lid raad van toezicht

## Governance

SVn hecht aan haar reputatie als deskundige, solide en integere financiële partner van deelnemende gemeenten, provincies, het Rijk en overige samenwerkingspartners. SVn voldoet aan de Corporate Governance Code voor zover van toepassing en waar dit noodzakelijk is en beschikt over een goed toegeruste werkorganisatie. De keten van goed beschreven procedures, de kwaliteitsbewaking daarop, risicomangement en de eindcontrole door de externe accountant waarborgen een gecontroleerde bedrijfsvoering voor de interne procesgang. De eindcontrole resulteert onder andere in het accountantsverslag naar aanleiding van de jaarrekeningcontrole.

## Benoeming van de leden van de RvT en mutaties

Conform de statuten worden leden van RvT benoemd door de deelnemers. Deelnemers zijn Nederlandse publiekrechtelijke rechtspersonen, zoals gemeenten, provincies en samenwerkingsverbanden van gemeenten. De leden worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Na vier jaar zijn de zittende leden herbenoembaar voor maximaal nog één termijn van vier jaar. De leden treden af volgens een door de RvT opgesteld rooster van aftreden. Daarin is geregeld dat het aftreden van de leden gespreid plaatsvindt, mede rekening houdend met specifieke deskundigheden van de leden. De heer Kremers heeft per 1 januari 2021 afscheid genomen van de raad van toezicht en mevrouw Van Wijk-Russchen is per 1 januari 2021 toegetreden.

## Commissies

**Auditcommissie (t/m augustus):** de heer Greitemann (voorzitter) en de heer Kremers

**Remuneratiecommissie:** de heer Van Veldhuizen (voorzitter), de heer Crone en mevrouw Kemna

**Commissie Digitalisering & IT (t/m augustus):** mevrouw Kemna (voorzitter) en de heer Greitemann

**Audit-, Risk-, en Digitaliseringcommissie (vanaf september):** de heer Greitemann (voorzitter), mevrouw Kemna en de heer Kremers

## Bezoldiging gegevens RvT

De bezoldigingsgegevens van de RvT zijn in de jaarrekening bij de toelichting op de winst- en verliesrekening opgenomen. [Zie de tabel op pagina 75.](#)

## Nevenfuncties leden raad van toezicht per 31-12-2020

### De heer drs. F.J.M. Crone

- Lid Eerste Kamer der Staten Generaal
- Lid Auditcommissie Federatie Nederlandse Vakbeweging (FNV)
- Voorzitter raad van toezicht Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut (KNMI)

### De heer dr. G.O. van Veldhuizen

- Burgemeester van Enschede
- Lid Stakeholder Board van de ECUI University
- Adviseur Advisory Board World Trade Center Twente (WTC)
- Voorzitter van de raad van toezicht van de Vechtsport Autoriteit
- Stoker bij stichting Immer Weiter

### De heer J.R.J. Greitemann

- Bestuurder YourSolution Holding BV
- Bestuurder YourSolution BV
- Lid Treasury Commissie Evides

### De volgende functies zijn in september 2020 beëindigd:

- Voorzitter OMERS Dutch Coöperatief UA
- Voorzitter OMERS Infrastructure European Holdings BV
- Voorzitter OMERS Infrastructure European Holdings 2 BV
- Voorzitter Borealis Novus Holdings BV
- Voorzitter Borealis Novus Parent BV
- Voorzitter Borealis Sumosan Holdings BV

- Voorzitter Borealis Siegfried Holdings BV
- Voorzitter Borealis Ark Holdings BV
- Voorzitter Borealis Turtle Investments BV
- Voorzitter Borealis Turtle Holdings BV
- Voorzitter Borealis Turtle Parent BV
- Voorzitter Borealis ABP Holdings BV
- Voorzitter Borealis SGN Holdings BV
- Voorzitter Borealis Spain Holdings BV
- Voorzitter Borealis Maverick Holdings BV
- Voorzitter OMERS Drago Holdings BV
- Voorzitter Farmoor Holdings BV
- Voorzitter OMERS Farmoor 2 Holdings BV
- Voorzitter OMERS Farmoor 3 Holdings BV
- Voorzitter OMERS Farmoor 4 Holdings BV
- Voorzitter OMERS Farmoor 5 Holdings BV
- Voorzitter Borealis Smart Holdings BV
- Voorzitter OMERS Eagle Holdings BV
- Voorzitter OMERS Freight Holdings BV
- Voorzitter OMERS Freight Parent BV
- Voorzitter OMERS Delta Holdings BV
- Voorzitter OMERS Delta Parent BV
- Voorzitter OMERS Drummer Holdings BV
- Voorzitter OMERS Echo Holdings BV
- Voorzitter OMERS Echo Parent BV



**De heer dr. J.J.M. Kremers**

- Lid Raad van Commissarissen NIBC Bank
- State Agent KLM
- Kroonlid College van Toezicht Advocatuur
- Voorzitter RVC Commonwealth Bank of Australia (Europe)
- Lid Senior Advisory Board, Oliver Wyman Financial Services
- Lid Council of Experts Centre for Organisational Integrity
- Lid van de Commissie Kapitaalmarkt van de Autoriteit Financiële Markten (AFM)
- Voorzitter van de Raad van Commissarissen van Uber Payments Europe tot oktober 2020
- Voorzitter van de Raad van Commissarissen van Robeco tot maart 2020
- Lid van de Raad van Commissarissen van de Nederlandse Spoorwegen (NS) tot februari 2020

**Mevrouw drs. J.M.A. Kemna RE CISA IPD-C**

- Lid Audit en Risk Committee van Vereniging Géant
- Lid van de raad van toezicht van het Nederlands Instituut voor ICT in de zorg (Nictiz)
- Lid van de Raad van Commissarissen van de coöperatieve zorgverzekeraar Menzis N.V.
- Voorzitter Raad van Commissarissen MN Services N.V.
- Non-Executive Director ASA International PLC
- Lid Curatorium Governance University
- Lid IBD (plaatsvervanger) College Algemene Rekenkamer
- Member Supervisory Board Athora NL (VIVAT)
- Lid Raad van Advies Holland Financial Network

Rooster van aftreden – Raad van toezicht SVn														
Aard zetel	Thans bezet door	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Voorzitter	De heer drs. F.J.M. Crone		A 01-01	* vz vanaf 01-01			H 01-01			AF 31-12				
Vicevoorzitter	De heer dr. G.O. van Veldhuizen			A 01-01				H 01-01			AF 31-12			
Lid	De heer J.R.J. Greitemann			A 01-06				H 01-06				AF 01-06		
Lid	Mevrouw drs. J.M.A. Kemna RE CISA IPD-C						A 01-04				01-01			
Lid	De heer dr. J.J.M. Kremers						A 01-04				AF 01-01			
Lid	Mevrouw R. van Wijk-Russchen RBA									A 01-01				01-01

**A** Jaar van aanvang lidmaatschap raad van toezicht (tot en met 2016 was de raad van toezicht het bestuur).

**H** Jaar van herbenoeming (tweede termijn).

**AF** Aftredend vanwege bereiken statutair vastgestelde maximum benoemingsperiode.

\* Benoeming van de heer Ferd Crone tot voorzitter van SVn per 1 januari 2015 met een eerste zittingstermijn tot en met december 2017.

**Verantwoordelijk voor de uitvoering van de activiteiten**

SVn in Amersfoort

**Accountant**

Mazars N.V. in Amsterdam

**08**

**Jaarrekening**

# Balans 31 december 2020

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
<b>ACTIVA</b>	€	€
<b>(1) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Software	2.939	3.819
<b>(2) MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		
Kantoorinventaris en hardware	1.269	1.634
	4.208	5.453
<b>(3) FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
SVn Plusleningen	2.334	4.363
Stimuleringsleningen	235.482	209.152
Startersleningen	620.994	699.816
Duurzaamheidsleningen	155.958	153.675
Transformatieleningen	24.175	9.375
Overige leningen	1.062	1.125
Overige financiële vaste activa	18.309	13.349
	1.058.314	1.090.855
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
(4) Bouwfonds Startersfonds	16	16
(5) Vorderingen en overlopende activa	6.998	9.053
(6) Liquide middelen	384.356	303.326
	391.370	312.395
<b>Activa</b>	<b>1.453.892</b>	<b>1.408.703</b>

Vervolg balans 31 december 2020

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
<b>PASSIVA</b>	€	€
<b>(7) EIGEN VERMOGEN</b>		
SVn-vermogen	62.708	64.050
<b>(8) VOORZIENINGEN</b>		
Rentedekkingsfondsen	4.519	6.863
Overige voorzieningen	69	-
	4.588	6.863
<b>(9) LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Stimuleringsfondsen	374.104	351.990
Startersfondsen	700.436	677.157
Duurzaamheidsfondsen	219.015	211.052
Corporatiefondsen	22.755	25.579
Transformatiefaciliteit	38.114	37.784
Overige langlopende schulden	283	850
	1.354.707	1.304.412
<b>(10) KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	31.889	33.378
<b>Passiva</b>	<b>1.453.892</b>	<b>1.408.703</b>

# Winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
<b>Rente en soortgelijke baten</b>	27.345	35.622
<b>Rente en soortgelijke lasten</b>	22.404	27.075
<b>Renteresultaat</b>	4.941	8.547
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
1. Opbrengst afsluitkosten	2.008	2.002
2. Beheervergoeding	4.939	5.135
3. Overige baten	7.351	6.981
	14.298	14.118
<b>Mutatie voorzieningen</b>	935 -	-
<b>(11) Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>20.174</b>	<b>22.665</b>

*vervolg tabel volgende bladzijde*

vervolg winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
<b>Personeels- en andere beheerskosten</b>		
1. Personeelskosten		
1.1 Lonen en salarissen	7.093	5.436
1.2 Sociale lasten	1.075	819
1.3 Pensioen lasten	1.245	920
1.4 Kosten inleen	4.350	6.861
1.5 Overige personeelskosten	288	587
	<b>14.051</b>	<b>14.623</b>
<b>Overige bedrijfslasten</b>		
1. Overige kosten	7.465	9.036
2. Beheerslasten Fondsenbeheer	-	1.940
	<b>7.465</b>	<b>10.976</b>
<b>(12) Som der bedrijfslasten</b>	<b>21.516</b>	<b>25.599</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>(1.342)</b>	<b>(2.934)</b>
<b>Vennootschapsbelasting</b>	<b>-</b>	<b>(487)</b>
	<b>(1.342)</b>	<b>(2.447)</b>

# Kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-20	31-12-19
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	€	€
Resultaat	(1.342)	(2.447)
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	1.276	875
Mutatie voorzieningen:		
• Netto Contante Waarde verstrekte leningen	13	53
• Beheervergoeding	(379)	(509)
• Rente op Startersleningen	(973)	(1.612)
• Mutatie Rentedekkingsfondsen	(1.005)	-
• Mutatie Overige voorzieningen	69	-
	(2.275)	(2.068)
Mutatie revolverende fondsen:		
• Beheervergoeding	(4.560)	(4.626)
• Mutatie niet revolverend	(1.984)	(4.916)
• Rente op Stimuleringsleningen	17.250	19.445
	10.706	9.903
Mutatie in werkkapitaal:		
• Overige vorderingen	2.056	1.405
• Overige schulden	(2.057)	(4.148)
	(1)	(2.743)

vervolg tabel volgende bladzijde



vervolg kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	31-12-20	31-12-19
<b>vervolg kasstroom uit operationele activiteiten</b>	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.364	3.520
(Des) Investeringsactiviteiten	(31)	(5.204)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(31)	(5.204)
Verstrekke leningen	(176.442)	(173.453)
Ontvangen aflossingen leningen	208.983	180.441
	32.541	6.988
Ontvangen stortingen in rekening-courant	95.943	135.422
Onttrekkingen uit rekening-courant	(55.787)	(61.081)
	40.156	74.341
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	72.697	81.329
Toename geldmiddelen	81.030	79.645
<b>Stand 1 januari</b>	303.326	223.681
Mutatie boekjaar	81.030	79.645
<b>Stand 31 december</b>	384.356	303.326

# Waarderingsgrondslagen

## Algemeen

Tenzij anders weergegeven, worden bedragen in de jaarrekening vermeld in euro's.

## Doelstelling en activiteiten

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), statutair gevestigd te Hoevelaken (KvK 41.04.26.10), is een organisatie met een maatschappelijke doelstelling. Volgens de statuten luidt de doelstelling:

“ Het verbeteren van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de stedelijke en plattelandsvernieuwing in brede zin in Nederland.

Deze doelstelling leidt tot de volgende vier kerntaken:

- Het beheren van revolverende fondsen.
- Het verstrekken en beheren van 'zachte' financieringen.
- De ontwikkeling van producten en diensten voor de deelnemers en samenwerkingspartners.
- Het geven van voorlichting en concrete ondersteuning aan deelnemers en samenwerkingspartners.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving die in Nederland algemeen aanvaard zijn. Daarom is rekening gehouden met de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving. Ook wordt voldaan aan de wettelijke vereisten van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek (BW).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen de verkrijgingsprijs.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

## Stelselwijziging

In de jaarrekening zijn ten opzichte van voorgaande jaren geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

## Presentatiewijziging

In de jaarrekening over 2019 werden de Transformatieleningen uit de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie onder de Stimuleingsleningen gepresenteerd. De faciliteit werd in de jaarrekening van 2019 onder de Stimuleringsfondsen gepresenteerd. In de jaarrekening over 2020 worden de Transformatieleningen en Transformatiefaciliteit als afzonderlijke posten op de balans gepresenteerd. De cijfers over 2019 zijn voor de vergelijkbaarheid aangepast.

In de jaarrekening over 2019 werden de VROM rentedekkingsfondsen, BZK rentedekkingsfondsen en overige rentedekkingsfondsen separaat weergegeven. In de jaarrekening over 2020 worden de genoemde rentedekkingsfondsen gesaldeerd gepresenteerd onder de voorzieningen. De vergelijkbare cijfers over 2019 zijn voor de vergelijkbaarheid aangepast.

In de jaarrekening van 2020 is de presentatie van de rente baten en lasten aangepast, de cijfers over 2019 zijn voor de vergelijkbaarheid aangepast.

## Financiële instrumenten

SVn past (kostprijs) hedge-accounting toe en waardeert de financiële instrumenten daarom tegen kostprijs. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie, wordt door SVn hedgedocumentatie opgesteld. Waardeveranderingen in de marktwaarde van de financiële instrumenten worden niet opgenomen in de balans en de winst- en verliesrekening voor zover het effectieve posities betreft. SVn stelt periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie. De marktwaarde van de financiële instrumenten wordt vermeld onder de 'niet uit de balans blijkende verplichtingen'.

## Renterisico

Het renterisico is het risico dat de waarde van een financieel instrument fluctueert als gevolg van veranderingen in de marktrente en het risico van meer- of minderopbrengsten vanwege fluctuaties van de rente op de geld- en kapitaalmarkt. Het renterisicobeleid is gericht op het beheersen van dit risico waaraan de activiteiten worden blootgesteld als gevolg van renteschommelingen. SVn gebruikt renteswaps om de renterisico's te beperken. Voor nadere toelichting over de door SVn gebruikte renteswaps, [zie pagina 63](#).

## Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het management van SVn zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 (BW) vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningpost.

## Covid-19

Door de coronacrisis is een onzekere situatie ontstaan. Echter, SVn verwacht hierdoor geen continuïteitsissue. De waarderingsgrondslagen en schattingen op basis van continuïteit kunnen worden gehandhaafd. In deze jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

## Toekomstige rente-inkomsten

De vergoeding voor gemaakte kosten voor het verstrekken van consumptieve leningen wordt gedurende de looptijd van de lening uit een opslag over de schuldrest van de financiering ontvangen. Voor de toekomstig te ontvangen vergoeding wordt gebruik gemaakt van schattingen ten aanzien van het verwachte verloop van de leningenportefeuille. Het verwachte verloop van de leningenportefeuille wordt bepaald op basis van het contractuele verloop van de leningenportefeuille minus de verwachte (vroegtijdige) aflossingen.

## Voorziening voor Rentedekkingsfondsen

Ten aanzien van de voorziening voor rentedekkingsfondsen wordt een schatting gemaakt van de vroegtijdige aflossingen en de toekomstige hertoetsuitkomsten om de toereikendheid van de voorziening te bepalen. Indien de werkelijkheid afwijkt van het geschatte verloop kan dit leiden tot een vrijval van en/of extra toevoeging aan de voorziening. Mutaties in de voorziening worden in de winst- en verliesrekening verantwoord.

## Renteswaps

De effectiviteit van de renteswaps wordt beoordeeld op basis van het verwachte verloop van de portefeuille Startersleningen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van schattingen ten aanzien van het verwachte verloop van de leningenportefeuille. Het verwachte verloop van de leningenportefeuille wordt bepaald op basis van het contractuele verloop van de leningenportefeuille minus de verwachte (vroegtijdige) aflossingen. Tevens wordt in de schatting rekening gehouden met uitstaande offertes en de verwachte uitval daarop. Op de relatie tussen hedgeditem en hedge-instrument wordt kostprijs hedge-accounting toegepast. Bij een effectieve hedgerelatie blijven waardeveranderingen van de renteswaps off-balance. Indien de hedgerelatie (deels) ineffectief is, wordt dit deel zonder kostprijs hedge-accounting gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde. De waarde-mutatie van het ineffectieve deel wordt ten laste of ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## (Im)materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs rekening houdend met een restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op balansdatum wordt beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat er aanleiding is voor een bijzondere waardevermindering van het actief.

### De geschatte economische levensduur is voor:

Bouwkundige investeringen	<b>10 jaar</b>
Inventarissen en inrichting	<b>10 jaar</b>
Software	<b>5 jaar</b>
Hardware	<b>3 jaar</b>

## Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen portefeuille financieringen en verstrekte leningen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Deze waarderingsgrondslag is in de praktijk gelijk aan de nominale waarde van de schuldrest per balansdatum. Eventuele bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en verantwoord in de winst- en verliesrekening. Aanwijzing voor een bijzondere waardevermindering kunnen worden afgeleid uit betaalgedrag op de lening.

## Overige vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Handelsvorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## SVn-fonds

Dit betreft het eigen vermogen.

## Voorzieningen

### Rentedekkingsfondsen

Onder de voorzieningen zijn de rentedekkingsfondsen opgenomen. De rentedekkingsfondsen betreffen een vooruit ontvangen exploitatiesubsidie met als doel het dekken van maximaal 50% van de rentekortingen op de verstrekte Startersleningen. De subsidie valt vrij ten gunste van het resultaat in de periode waarin de daadwerkelijk gegeven rentekorting (de gesubsidieerde lasten) wordt verwerkt. Het fonds heeft een langlopend karakter.

### Overige voorzieningen

Voorzieningen op de portefeuilles worden gewaardeerd volgens een collectieve methode. Om te beoordelen of er sprake kan zijn van een bijzondere waardevermindering hanteert SVn de objectieve aanwijzing dat er sprake is van een betalingsachterstand van meer dan 60 dagen. Het percentage van oninbaarheid en waardering van de voorziening wordt bepaald aan de hand van de ouderdom van de vordering.

## Lang- en kortlopende schulden

Schulden worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden de schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Deze waarderingsgrondslag is in de praktijk gelijk aan de nominale waarde van de schuld per balansdatum.

De kortlopende schulden hebben allen een resterende looptijd korter dan een jaar.

## Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasurystatuut bevat de door het bestuur van SVn vastgestelde beleidskaders. In het treasurystatuut is onder andere met limieten vastgelegd wat de maximaal geaccepteerde risico's zijn en welke instrumenten en methodes worden gehanteerd om risico's te beheersen.

- **Renterisico:**

Het renterisicobeleid van SVn is gericht op het beheersen van renterisico's. SVn gebruikt renteswaps om de renterisico's te beperken.

- **Liquiditeitsrisico:**

Periodiek stelt SVn liquiditeitsprognoses op. Liquiditeitsrisico's worden beheerst door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing.

- **Krediet en tegenpartijrisico:**

De uitzettingen van overtollige liquide middelen en het afsluiten van renteswaps vinden plaats bij financiële instellingen die onder toezicht staan van De Nederlandsche Bank (DNB). Deze moeten voldoen aan minimale (ratings)vereisten zoals vastgesteld in het treasurystatuut. Meestal is zekerheid ontvangen in de vorm van gemeentegarantie, Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)-garantie, waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek.

- **Concentratierisico:**

De uitbreiding van het productpalet draagt bij aan het mitigeren van het concentratierisico. Als de exposure van SVn bij één financiële instelling boven de interne norm van renteswaps en uitzettingen dreigt te komen, dan zal een additionele relatie met een financiële instelling worden aangegaan.

# Grondslagen voor resultaatbepaling

## Algemeen

Het saldo (resultaat) wordt bepaald als het verschil tussen het totaal van de baten en het totaal van de lasten. De baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; lasten reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Baten die worden ontvangen in de vorm van rente-inkomsten of diensten worden gewaardeerd tegen de reële waarde, voor zover deze bepaalbaar is.

## Rentemarge

Rentebaten en rentelasten worden op basis van het toerekeningsbeginsel verantwoord in de winst- en verliesrekening voor alle rentedragende

instrumenten. Voor consumptieve leningen worden kosten gemaakt die zijn toe te rekenen aan het verstrekken van de leningen. Hiervoor wordt gedurende de looptijd van de lening een vergoeding als opslag in de rente ontvangen. De naar verwachting toekomstig te ontvangen vergoeding wordt op basis van schuldrest en het verwachte verloop van de lening als opbrengst verantwoord.

## Opbrengst uit afsluitkosten

Dit betreft de aan geldnemers in rekening gebrachte kosten voor de verstrekking van financieringen. De opbrengsten uit afsluitkosten voor hypothecaire financieringen worden als opbrengst verantwoord op het moment van het passeren van de (hypotheek)akte.

## Lonen en salarissen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan de werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

## Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen worden lineair op basis van de verwachte economische levensduur in het resultaat verantwoord. Op aanschaffingen in het verslagjaar wordt tijdsevenredig afgeschreven.

## Belastingen

De belastingdienst heeft aangegeven SVn niet als fiscaal ondernemer te zien. In 2019 heeft SVn de gevormde belastinglatentie uit 2018 vrij laten vallen. In de jaarrekening van 2019 en 2020 heeft SVn een belastingdruk van nihil opgenomen.

# Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Afschrijvingen op materiële vaste activa, beheervergoeding, rente op leningen en overige mutaties op voorzieningen en revolverende fondsen leiden niet tot een kasstroom. Om die reden zijn deze mutaties gecorrigeerd in de kasstroom uit bedrijfsoperaties. De verstrekte leningen, netto ontvangen aflossingen op leningen en investeringen in materiële vaste activa zijn opgenomen als kasstroom uit investeringsactiviteiten. Ontvangen stortingen en onttrekkingen van deelnemers en samenwerkingspartners zijn opgenomen als kasstroom uit financieringsactiviteiten.

# Toelichting op de balans

## Activa

### (1) Immateriële vaste activa

#### Software

In de immateriële vaste activa zijn investeringen in software opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	4.400	-
Afschrijving tot 1 januari	581	-
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>3.819</b>	-
Investeringen	-	4.400
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	880	581
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.939</b>	<b>3.819</b>
Aanschafwaarde 31 december	4.400	4.400
Afschrijving tot 31 december	1.461	581
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.939</b>	<b>3.819</b>



## (2) Materiële vaste activa

### Kantoorinventaris en hardware

In de materiële vaste activa zijn bouwkundige investeringen; inventaris en hardware opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	2.130	1.326
Afschrijving tot 1 januari	496	202
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>1.634</b>	<b>1.124</b>
Investeringen	31	804
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	396	294
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.269</b>	<b>1.634</b>
Aanschafwaarde 31 december	2.161	2.130
Afschrijving tot 31 december	892	496
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.269</b>	<b>1.634</b>

**(3) Financiële vaste activa**

(Bedragen x € 1.000)	Stand per 1 januari	Verstrekte leningen	Aflossingen	Stand per 31 december
	€	€	€	€
<b>SVn Plusleningen [A]</b>				
• 2019	6.632	-	(2.269)	4.363
• 2020	4.363	-	(2.028)	2.334
<b>Stimuleringsleningen [B]</b>				
• 2019	177.797	54.937	(23.582)	209.152
• 2020	209.152	62.927	(36.597)	235.482
<b>Startersleningen [C]</b>				
• 2019	770.356	61.139	(131.679)	699.816
• 2020	699.816	65.661	(144.483)	620.994
<b>Duurzaamheidsleningen [D]</b>				
• 2019	131.443	48.002	(25.770)	153.675
• 2020	153.675	33.054	(30.772)	155.958
<b>Transformatieleningen [E]</b>				
• 2019	-	9.375	-	9.375
• 2020	9.375	14.800	-	24.175
<b>Overige leningen [F]</b>				
• 2019	1.567	-	(442)	1.125
• 2020	1.125	-	(63)	1.062
<b>Overigefinanciële vaste activa [G]</b>				
• 2019	10.048	-	3.301	13.349
• 2020	13.349	-	4.960	18.309
<b>Totaal 2019</b>	<b>1.097.843</b>	<b>173.453</b>	<b>(180.441)</b>	<b>1.090.855</b>
<b>Totaal 2020</b>	<b>1.090.855</b>	<b>176.442</b>	<b>(208.983)</b>	<b>1.058.314</b>

### [A] SVn Plusleningen

Dit betreft leningen verstrekt uit het SVn-vermogen. De gemiddelde rentevoet over 2020 is 1,5% (2019: 1,5%).

### [B] Stimuleringsleningen

Dit betreft de verstrekte leningen uit de revolverende fondsen van deelnemers. Waaronder de algemene Stimuleringslening, de Blijverslening en de Verzilverlening. Daarnaast ook de Duurzaam Thuislening van Limburg, de Toekomstbestendig Wonenlening van Gelderland. Deze leningen worden verstrekt voor risico van de deelnemers. Daarnaast zijn er op verzoek van de gemeenten aanvullende zekerheden ontvangen. De gemiddelde rentevoet over 2020 is 1,6% (2019: 1,6%).

### [C] Startersleningen

Dit betreft de verstrekte Startersleningen die voor een deel zijn verstrekt uit revolverende startersfondsen van deelnemers en samenwerkingspartners. Een ander deel is verstrekt door SVn, waarbij de kosten worden gedekt uit bijdragen van de Rijksoverheid en van deelnemers. De eerste drie jaar betaalt de consument geen rente en aflossing. De Starterslening is een tweede hypotheek met zekerheid in de vorm van Nationale Hypotheek Garantie.

Tabel: Verstrekte Startersleningen naar deelnemers, samenwerkingspartners en SVn

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Uit Gemeentelijke fondsen	452.792	485.708
Uit Provinciale fondsen	52.849	56.729
Uit Corporatiefondsen	15.957	20.197
Door SVn gefinancierd	99.396	137.182
<b>Lopende leningen</b>	<b>620.994</b>	<b>699.816</b>

### [D] Duurzaamheidsleningen

Dit betreft de verstrekte leningen uit de revolverende duurzaamheidsfondsen van deelnemers. Deze leningen worden verstrekt voor risico van de deelnemers, daarnaast zijn er op verzoek van de deelnemers aanvullende zekerheden ontvangen. De gemiddelde rentevoet over 2020 is 1,1% (2019: 1,1%).

### [E] Transformatieleningen

Dit betreft de verstrekte Transformatieleningen die zijn verstrekt vanuit de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie. Deze leningen worden verstrekt voor risico van ministerie van BZK. De gemiddelde rentevoet over 2020 is 5,7% (2019: 3,9%).

**[F] Overige leningen**

Dit betreft onder andere aktebetalingen, toekomstige vorderingen fondsmanagement en toekomstige rente-inkomsten met een langlopend karakter.

**[G] Overige financiële vaste activa**

Dit betreft onder andere aktebetalingen, toekomstige vorderingen fondsmanagement en toekomstige rente-inkomsten met een langlopend karakter.

**Toekomstige vordering fondsmanagement**

Onder de overige vorderingen is een toekomstige vordering op het Nationaal Warmtefonds opgenomen van circa € 4,6 miljoen (2019: € 4,1 miljoen). In de fundmanagement agreement tussen SVn en het Nationaal Warmtefonds (NWF) is vastgesteld dat de totaal overeengekomen kosten van de fondsmanager over de looptijd van het NWF gedekt zullen worden. SVn ontvangt haar vergoeding op basis van een percentage over de schuldrest van de uitstaande Energiebespaarleningen. Het verloop van de door SVn ten behoeve van het NWF gemaakte kosten is daarmee niet gelijk aan het verloop van de door het NWF te betalen vergoeding. In de uitzettingsfase heeft SVn de kosten voorgefinancierd. In de loop van 2021 komt de portefeuille in de beheerfase. Gedurende de resterende looptijd ontvangt SVn de opgebouwde vordering terug. De vordering betreft de door SVn, in de toekomst, te ontvangen vergoeding. Deze vergoeding wordt ontvangen

volgens de afspraken in de fundmanagement agreement. Het karakter van de vordering is overwegend langlopend.

**Toekomstige rente-inkomsten**

Onder de overige vorderingen zijn de opbrengsten uit consumptieve financieringen opgenomen van circa € 8,6 miljoen (2019: € 8,2 miljoen). SVn maakt kosten voor het verstrekken van consumptieve leningen. Hiervoor ontvangt SVn gedurende de looptijd een vergoeding als opslag in de rente. Het verloop van deze kosten is daarmee niet gelijk aan het verloop van de door de consumenten betaalde vergoeding. De vordering betreft de door SVn, in de toekomst, te ontvangen vergoeding.

## Flottende activa

### (4) Bouwfonds Startersfonds

Dit betreft een door Bouwfonds ter beschikking gesteld fonds om Bouwfonds Startersleningen uit te verstrekken. De leningen worden verstrekt door SVn. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden uit het Bouwfonds Startersfonds betaald.

Het verloop van het Bouwfonds Startersfonds is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
<b>Schuldrest per 1 januari</b>	16	16
Bij:		
Gestort door Bouwfonds	-	-
	-	-
<b>Mutaties</b>		
Af		
Opgenomen bedragen	-	-
Beheervergoeding	-	-
	-	-
<b>Schuldrest per 31 december</b>	16	16

### (5) Vorderingen en overlopende activa

Onder de overige vorderingen zijn de toekomstige vorderingen fondsmanagement (2020: € 1,7 miljoen, 2019: € 2,6 miljoen) en toekomstige rente-inkomsten (2020: € 2,1 miljoen, 2019: € 1,9 miljoen) met een kortlopend karakter opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Te vorderen VPB*	-	725
Overige vorderingen	6.998	8.328
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	6.998	9.053

\* De te vorderen VPB uit 2019 is in 2020 ontvangen. SVn heeft geen VPB-plicht.

### (6) Liquide middelen

De saldi van de liquide middelen zijn direct opeisbaar en ter vrije beschikking.

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Saldi bij bankinstellingen	384.356	303.326
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	384.356	303.326

## Passiva

### (7) Eigen Vermogen

#### SVn-vermogen

Het verloop van het 'SVn-vermogen' is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
<b>Stand per 1 januari</b>	64.050	66,497
<b>Mutaties</b>	-	-
Kapitaalstorting		
Resultaat lopend boekjaar	(1342)	(2.447)
<b>Stand per 31 december</b>	62.708	64.050

### (8) Voorzieningen

#### Rentedekkingsfondsen

De rentedekkingsfondsen omvatten de geraamde Netto Contante Waarde (NCW) van maximaal 50% van de rentekortingen op de verstrekte leningen. Onttrokken wordt de daadwerkelijk gegeven rentekorting van maximaal 50% van de verstrekte leningen van het betreffende boekjaar.

Daarnaast worden, met uitzondering van het VROM rentedekkingsfonds, beheerkosten over deze leningen uit de rentedekkingsfondsen onttrokken. Voor de leningen zijn voldoende ervaringscijfers beschikbaar om een betrouwbare inschatting van de toereikendheid van de rentedekkingsfondsen te geven.

Op basis van de ervaringscijfers is in 2020 een inschatting van het toekomstige verloop van de portefeuille Startersleningen gemaakt. Op basis van deze inschatting is de omvang van de voorziening berekend en beoordeeld. De rentedekkingsfondsen zijn naar verwachting toereikend om de toekomstige rentederving te compenseren. Na de volgende tabel worden per rentedekkingsfonds de mutaties toegelicht.

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

Voorzieningen (Bedragen x € 1.000)	Boekwaarde per 1 januari	NCW verstrekte leningen	Mutatie rente	Beheer vergoeding	Dotatie/ Onttrekking	Boekwaarde per 31 december
	€	€	€	€	€	€
<b>Rentedekkingsfondsen [A]</b>						
• 2019	8.931	53	(1.612)	(509)	-	6.863
• 2020	6.863	13	(973)	(379)	(1.005)	4.519
<b>Overige voorzieningen [B]</b>						
• 2019	-	-	-	-	-	-
• 2020	-	-	-	-	69	69
<b>Totaal 2019</b>	<b>8.931</b>	<b>53</b>	<b>(1.612)</b>	<b>(509)</b>	<b>-</b>	<b>6.863</b>
<b>Totaal 2020</b>	<b>6.863</b>	<b>13</b>	<b>(973)</b>	<b>(379)</b>	<b>(936)</b>	<b>4.588</b>

### [A] Rentedekkingsfondsen

De productie SVn afkoop leningen bedroeg in 2020 € 0,1 miljoen. Hiervoor is een bedrag van € 0,0 miljoen aan de overige rentedekkingsfondsen toegevoegd. In 2020 zijn de VROM Startersleningen het derde hertoets moment; en is een deel van de BZK Startersleningen het tweede hertoets moment gepasseerd. De hertoetsuitslagen zijn onverminderd positief. Dit leidt in 2020 tot een vrijval van € 1,0 miljoen.

### [B] Overige voorzieningen

Onder de overige voorziening is een dotatie voor bijzondere waardeverminderingen op de portefeuilles opgenomen.

**(9) Langlopende schulden****Fondsen**

Het verloop van de fondsen is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	Schuldrest per 1 januari	Mutatie deelnemers	Bijgeboekte rente	Mutatie niet revolverend	Beheer vergoeding	Schuldrest per 31 december
	€	€	€	€	€	€
<b>Stimuleringsfondsen [A]</b>						
• 2019	311.557	43.155	2.857	(4.600)	(979)	351.990
• 2020	351.990	22.093	3.092	(1.995)	(1.076)	374.103
<b>Startersfondsen [B]</b>						
• 2019	669.978	(5.379)	14.759	(2.190)	(2.570)	677.157
• 2020	677.157	13.929	11.462	300	(2.412)	700.436
<b>Duurzaamheidsfondsen [C]</b>						
• 2019	179.953	31.383	1.050	(358)	(976)	211.052
• 2020	211.052	7.559	1.429	(33)	(992)	219.015
<b>Corporatiefondsen [D]</b>						
• 2019	29.830	(4.818)	778	(111)	(101)	25.579
• 2020	25.579	(3.425)	661	20	(80)	22.755
<b>Transformatiefaciliteit [E]</b>						
• 2019	28.000	10.000	-	(216)	-	37.784
• 2020	37.784	-	606	(276)	-	38.114
<b>Totaal 2019</b>	<b>1.219.318</b>	<b>74.341</b>	<b>19.445</b>	<b>(4.916)</b>	<b>(4.626)</b>	<b>1.303.561</b>
<b>Totaal 2020</b>	<b>1.303.561</b>	<b>40.156</b>	<b>17.250</b>	<b>(1.984)</b>	<b>(4.560)</b>	<b>1.354.424</b>



Saldi op rekeningen van deelnemers en samenwerkingspartners zijn bedoeld om uit te zetten in leningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar. Gezien het karakter en verwachte looptijd zijn deze gelden als langlopende schuld gepresenteerd.

De fondsen worden als volgt aangehouden:

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Uitgezet in Stimuleringsleningen	258.640	199.616
Uitgezet in Startersleningen	481.501	546.742
Uitgezet in Duurzaamheidsleningen	154.463	156.673
Uitgezet in Corporatie Startersleningen	15.957	20.187
Uitgezet in Transformatieleningen	24.175	9.375
Saldi op Gemeenterekeningen	351.348	298.791
Saldi op Provincierekeningen	43.886	38.440
Saldi op Corporatierekeningen	6.798	5.392
Saldi op Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie	14.156	28.345
Saldi op Asbestfonds	3.500	-
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.354.424</b>	<b>1.303.561</b>

### Overige langlopende schulden

Dit betreft gelden die worden aangehouden ter zekerheid van uitgezette leningen

De stand van de overige langlopende schulden is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Overige langlopende schulden	283	850
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>283</b>	<b>850</b>

## (10) Kortlopende schulden

### Overige schulden en overlopende passiva

De saldi op de bouwdepots bestaan voornamelijk uit nog te betalen gelden op al verstrekte leningen

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Bouwdepots	27.031	27.985
Te vorderen BTW	232	117
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	4.626	5.276
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>31.889</b>	<b>33.378</b>

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### Komende productie

In 2019 zijn de geaccepteerde 'nog niet gepasseerde offertes' opgenomen onder de toegezegd 'uitgebracht nog niet geaccepteerde offertes.'

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
<b>Toegezegd: Uitgebrachte, nog niet geaccepteerde offertes</b>	<b>2.662</b>	<b>2.628</b>
<b>Geaccepteerde: Nog niet gepasseerde offertes</b>	<b>8.980</b>	<b>7.488</b>
<b>Overige langlopende financiële vaste activa</b>	<b>11.642</b>	<b>10.116</b>

### **Financiële instrumenten (renteswaps)**

Financiële instrumenten worden ingezet om lopende renterisico's (uit hoofde van verstrekte of toegezegde leningen) af te dekken. Het gebruik komt voort uit het beleid, vastgesteld in het Treasurystatuut, dat gericht is op het beheersen van het renterisico. Daarbij neemt SVn geen open posities in. SVn loopt geen andere liquiditeits- en/of renterisico's dan uit hoofde van de reguliere bedrijfsvoering.

De marktwaarde van de renteswaps per balansdatum bedraagt € 10,4 miljoen negatief (2019: € 12,5 miljoen negatief). De negatieve marktwaarde in de renteswaps wordt gecompenseerd door een positieve marktwaarde in de onderliggende verstrekte leningen. In de afgesloten swapovereenkomsten zijn geen verplichtingen opgenomen om op verzoek van de bank bij te storten ter dekking van de risico's die voortkomen uit de afgesloten overeenkomsten (margin verplichtingen).

Per balansdatum is een effectiviteitstoets uitgevoerd op de kritische kenmerken van de hegderelatie. Uit deze toets is gebleken dat de ingezette financiële instrumenten, de renteswaps, effectief zijn. Op basis van kostprijs hedge-accounting en het hedgebeleid is om die reden geen verwerking via de winst- en verliesrekening van toepassing.

Om de onderliggende renterisico's voor de portefeuille Startersleningen in te dekken heeft SVn per ultimo van het jaar de volgende renteswap overeenkomsten lopen:

- Met een totale per balansdatum uitstaande hoofdsom van nominaal € 96,4 miljoen (2019: € 121,5 miljoen) waarbij een vaste rente wordt betaald van gemiddeld 2,51% (2019: 2,53%) en een variabele rente gebaseerd op de 6-maands Euribor wordt ontvangen cq. betaald bij een negatieve 6-maands Euribor. De overeenkomsten hebben een looptijd tot 01-04-2030.
- Voor renteswaps met een per balansdatum uitstaande hoofdsom van nominaal € 32,3 miljoen (2019: € 33,8 miljoen) zijn mutual breakclauses overeengekomen. Een dergelijke breakclause is gebruikelijk bij contracten met een looptijd langer dan tien jaar.
- De eerstvolgende breakclause is op 12 november 2023.

### **Overige verplichtingen**

Ultimo 2020 zijn langlopende verplichtingen aangegaan voor € 6,2 miljoen. Het betreft verplichtingen uit hoofde van huurcontracten (€ 2,0 miljoen, waarvan € 0,4 miljoen met een looptijd langer dan vijf jaar), IT- en infrastructuurcontracten (€ 3,4 miljoen) en leasecontracten (€ 0,8 miljoen).

**Wet op het financieel toezicht**

In de Wet op het financieel toezicht (Wft), artikel 3.5 eerste lid, is opgenomen dat met uitzondering van organisaties met een bankvergunning of organisaties die specifiek in de wet worden genoemd, het verboden is in Nederland in de uitoefening van een bedrijf van het publiek opvorderbare gelden aan te trekken, ter beschikking te krijgen of ter beschikking te hebben. Het is wel mogelijk een ontheffing bij De Nederlandsche Bank (DNB) aan te vragen. Sinds 2006 heeft De Nederlandsche Bank (DNB) SVn een ontheffing verleend en meerdere keren verlengd. De laatste verlenging liep tot en met december 2019. Voor 2020 en verder heeft SVn geen verlenging van de ontheffing bij de DNB aangevraagd. In 2020 heeft SVn geen publiek opvorderbare gelden.

**Bankgaranties**

SVn heeft een garantstelling afgegeven aan de verhuurder van het bedrijfspand van € 0,1 miljoen.

**Belastingen**

De Belastingdienst heeft aangegeven SVn niet als fiscaal ondernemer te zien. In de jaarrekening van 2020 heeft SVn een belastingdruk van nihil opgenomen. In 2019 had SVn een VPB vordering op de belastingdienst van € 725.000 deze is in 2020 ontvangen.

# Toelichting op de winst- en verliesrekening

## Financieel resultaat

SVn behaalt over 2020 een negatief financieel resultaat van € 1,3 miljoen (2019: negatief € 2,4 miljoen). Het SVn-vermogen daalt daarmee naar € 62,7 miljoen.

## (11) Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 20,2 miljoen (2019: € 22,7 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Renteresultaat	4.941	8.547
1. Opbrengst afsluitkosten	2.008	2.002
2. Beheervergoeding	4.939	5.135
3. Overige baten	7.351	6.981
	14.298	14.118
Mutatie voorzieningen	935	-
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>20.174</b>	<b>22.665</b>

Vervolg toelichting op de winst- en verliesrekening

**Toelichting renteresultaat:**

In 2020 heeft SVn een positief renteresultaat van € 4,9 miljoen gerealiseerd (2019: € 8,6 miljoen). De daling van het renteresultaat wordt verklaard door een aanpassing.

In de onderliggende aannames van de berekening van de toekomstig te incasseren rente op financiële vaste activa. Daarnaast leidt een lagere productie tot een lagere rente op consumptieve leningen.

In 2020 is een deel van de portefeuille renteswaps afgewikkeld. Hierdoor is een deel van de negatieve marktwaarde in het rente resultaat verwerkt.

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
<b>Rentebaten</b>		
Liquide middelen	-	-
Financiële vaste activa	26.292	29.162
Overige rentebaten	1.053	6.460
	27.345	35.622
<b>Rentelasten</b>		
Liquide middelen	3	-
Langlopende schulden	17.464	20.773
Renteswaps	3.660	4.165
Overige rentelasten	1.277	2.137
	22.404	27.075
<b>Renteresultaat</b>	<b>4.941</b>	<b>8.547</b>

De rentebaten uit financiële vaste activa kunnen als volgt worden uitgesplitst:

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	26.193	29.050
<sup>1</sup> Overige leningen	99	112
	26.292	29.162

<sup>1)</sup> Onder de overige leningen zijn opgenomen: SVn-Pluslening, VROM VvE lening, Renovatielening en de Annuïteitenlening.

De rentelasten uit schulden aan klanten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
(financiering) Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	17.464	20.772
Overige lasten	-	1
	17.464	20.773

**Toelichting overige bedrijfsopbrengsten:**

- De overige baten zijn toegenomen als gevolg van de groei van fondsmanagementactiviteiten.
- In 2020 vindt een vrijval plaats voor de voorziening rentedekkingsfondsen als gevolg van gunstige hertoetsresultaten

### (12) Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 21,5 miljoen (2019: € 25,6 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Lonen en salarissen	7.093	5.436
Sociale lasten	1.075	819
Pensioen lasten	1.245	920
Kosten inleen	4.350	6.861
Overige personeelskosten	288	587
	14.051	14.623
Beheerslasten Fondsenbeheer	-	1.940
Overige kosten	7.465	9.036
	7.465	10.976
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>21.516</b>	<b>25.599</b>

**Toelichting op de bedrijfslasten:**

- In 2020 bedraagt de formatie gemiddeld 149,0 fte (2019: 170,1). In 2019 is 13 fte ingezet voor projectactiviteiten IT en verzelfstandiging. Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn en SVn-Fondsmanagement ligt in lijn met 2019. Door efficiëntie verbeteringen hoeft voor de verwerking van deze aantallen minder personeel binnen Operations ingezet te worden.
- In 2019 zijn de relatief hoge projectkosten (inclusief kosten voor personeel 10 fte € 0,8 miljoen) voor IT en verzelfstandiging verantwoord onder overige bedrijfslasten. Daarnaast zijn in 2019 personeelskosten geactiveerd (3 fte; € 0,4 miljoen).
- In de overige bedrijfslasten zijn daarnaast kosten verantwoord voor fondsmanagement, automatisering en adviezen om te voldoen aan wet- en regelgeving.

**Accountantshonoraria**

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria in de resultatenrekening (exclusief BTW) verwerkt:

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	€	€
Controle van de jaarrekening	47	50
Andere controlewerkzaamheden	32	32
Fiscale advisering		
Andere niet-controlediensten		
	79	82

De accountants honoraria betreffen de werkzaamheden die bij SVn door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie (Mazars Accountants N.V.) behoort. Deze honoraria hebben betrekking op de controle van de jaarrekening over het boekjaar 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Onder de andere controlewerkzaamheden zijn door de accountantsorganisatie Mazars honoraria in rekening gebracht voor de controle van het kostprijsmodel van SVn en werkzaamheden voor de controle van de jaarrekeningen van de JESSICA-fondsen waarover SVn het fondsmanagement verricht.

**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020**

De jaarrekening 2020 is, na verkregen goedkeuring van de raad van toezicht, door de bestuurder vastgesteld op 21 april 2021. Het bestuur heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en stelt voor om het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 1.342.000 te onttrekken aan het vrij besteedbaar vermogen. Dit is aldus in de jaarrekening verwerkt.

**Gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen**

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die vermeld zouden moeten worden in de jaarstukken.



### Aantal werknemers per balansdatum

Per 31 december 2020 waren 140,1 werknemers werkzaam voor SVn, hiervan waren er 106,6 fte op basis van een volledig dienstverband in dienst (2019: 163,8 en 91,7). In 2020 waren er gemiddeld 149,0 werknemers werkzaam voor SVn (gemiddeld 2019: 170,1).

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
	aantal	aantal
Directie, staf en IT	44,0	45,2
Relatie-en fondsmanagement	28,3	29,0
Operations	67,8	89,6
<b>Totaal aantal medewerkers per 31-12</b>	<b>140,1</b>	<b>163,8</b>
<b>Totaal aantal medewerkers intern</b>	<b>106,6</b>	<b>91,7</b>

### Wnt-verantwoording SVn

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing op SVn. In het geval van SVn zijn de leden van het bestuur aangemerkt als leidinggevende topfunctionaris en zijn de leden van de RvT aangemerkt als toezichthoudende topfunctionarissen.

**Leidinggevende topfunctionarissen**

Tabel: Leidinggevende topfunctionarissen

2020			2019		
Leidinggevend topfunctionaris	<b>mr. J. W. van Beek</b>	<b>mevr. S.B. Vos-van Daatselaar</b>	<b>mr. J. W. van Beek</b>	<b>mevr. S.B. Vos-van Daatselaar</b>	
Functie(s)	<b>Directeur</b>	<b>Directeur</b>	<b>Directeur</b>	<b>Directeur</b>	
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1	
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee	Nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Nee	Nee	Nee	Nee	
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	Ja	Ja	Ja	Ja	
<b>Bezoldiging (x € 1)</b>					
Beloning	168.377	170.309	161.836	162.158	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	59	
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	32.033	29.459	31.321	27.963	
Totaal bezoldiging	200.410	199.768	193.157	190.179	
Toepasselijk Wnt-maximum	201.000	201.000	194.000	194.000	
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt	

## Toezichthoudende topfunctionarissen

Tabel: Toezichthoudende topfunctionarissen

2020					
Toezichthoudend topfunctionaris	Drs. F.J.M. Crone Voorzitter	Dr. G.O. van Veldhuizen Vicevoorzitter	Dhr. J.R.J. Greitemann Lid	Mevr. drs. J.M.A. Kemna RE CISA IPD-C Lid	Dr. J.J.M. Kremers Lid
Functie(s)					
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging (x € 1)</b>					
Beloning	14.000	10.000	13.000	12.000	12.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	14.000	10.000	13.000	12.000	12.000
Toepasselijk Wnt-maximum	30.150	20.100	20.100	20.100	20.100
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

2019					
Toezichthoudend topfunctionaris	Drs. F.J.M. Crone Voorzitter	Dr. G.O. van Veldhuizen Vicevoorzitter	Dhr. J.R.J. Greitemann Lid	Mevr. drs. J.M.A. Kemna RE CISA IPD-C Lid	Dr. J.J.M. Kremers Lid
Functie(s)					
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging (x € 1)</b>					
Beloning	14.000	10.000	14.000	12.000	12.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	14.000	10.000	14.000	12.000	12.000
Toepasselijk Wnt-maximum	29.100	19.400	19.400	19.400	19.400
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

**09**

**Overige gegevens**

# Overige gegevens

## **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen omtrent de resultaatbestemming. De bestemming van het resultaat is derhalve voorbehouden aan het bestuur van SVn.

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Stella Vos-van Daatselaar  
en Jan Willem van Beek  
21 april 2021

# 10

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

## Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen krachtens de WNT.

## De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2020;
- de winst-en-verliesrekening over 2020; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

## De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen Andere informatie

Naast de jaarrekening (hoofdstuk 9) en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die onder andere bestaat uit het verslag van het bestuur en de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van het bestuur en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet het bestuur



de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit

beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van

schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur en de raad van toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan het bestuur en de raad van toezicht dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd.

Wij communiceren ook met de raad van toezicht over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Amsterdam, 21 april 2021

**Mazars N.V.**

J.C. van Oldenbeek MSc RA