



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

Jaarverslag 2022



Inhoud

01	Voorwoord	3
02	Verslag van het bestuur	6
03	Financieel resultaat & cijfers	20
04	Organisatie	31
05	Risicomanagement	36
06	Raad van toezicht	42
07	Jaarrekening	47
08	Overige gegevens	78
09	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	80

01

Voorwoord

Voorwoord van het bestuur

Het onderwerp 'energie' komt in 2022 opvallend vaak voor in het nieuws, op sociale media en in dagelijkse gesprekken. Energiearmoede, energiecrisis, energieprijzen, energietransitie, energiebesparing zijn enkele voorbeelden. Door de oorlog in Oekraïne en door schaarste aan middelen en mensen, is verduurzamen nog uitdagender geworden. Is het niet vanuit het verkleinen van onze ecologische voetafdruk, dan is het wel voor de portemonnee van elke Nederlander. Het werd immers pijnlijk duidelijk dat de prijs van energie behoorlijke impact kan hebben op onze bestedingen.

Toch domineerden naast de energieonderwerpen ook de aanhoudende krapte op de woningmarkt, de stijgende rente en de inflatie in het algemeen. Deze ontwikkelingen maakten het aanbod van extra woningen en daarvoor ondersteunende investeringen in de leefomgeving nog noodzakelijker, al dan niet óók complexer. De drie samenhangende focusgebieden van SVn – volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing – bleven daarom ook zeer urgent in 2022.

Duurzame financieringsoplossingen voor elke doelgroep

Met onze financieringsoplossingen willen we het verschil maken. Zo

kunnen woningeigenaren met de 'Duurzaamheidslening' hun woning verduurzamen en krijgen starters op de woningmarkt met de 'Starterslening' net dat duwtje in de rug om hun eerste woning te kopen. Eind 2022 brachten we in samenwerking met NHG de 'Stimuleringslening Kleine VvE' op de markt. Daarmee kunnen VvE's met maximaal zeven leden/woningen, die doorgaans geen bankfinanciering krijgen, een lening aanvragen voor achterstallig onderhoud én verduurzaming. Uniek hieraan is de keuze om te lenen onder een borgstelling van NHG.

Onze fondsen maken grotere projecten voor energieopwekking mogelijk. Zo financiert het Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE) het zonnepark dat boven op de voormalige vuilstortplaats Schenkeschans bij de EnergieCampus Leeuwarden komt. Sportverenigingen kunnen hun accommodaties verduurzamen met de 'Sportlening' van het BNG Duurzaamheidsfonds. En tientallen energiecoöperaties plaatsten in 2022 met een lening uit het Realisatiefonds zonnepanelen op daken of in veldopstelling. Zo zorgen we samen met onze partners voor impact.

Laagdrempelige financieringsoplossingen voor (versnelde) woningbouw

In januari 2022 startte het kabinet-Rutte IV, met Hugo de Jonge als minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dat deze minister zich volledig kan richten op volkshuisvesting is goed te merken. Veel initiatieven komen op gang of krijgen meer ruimte. Zo kregen we vorig jaar 22 miljoen euro extra voor de uitvoering van de Transformatiefaciliteit

(voluit: Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie). Daarmee financieren we sinds 2019 met succes de risicovolle voorfase van woningbouwprojecten. De vraag naar een lening is groot en het gewenste versnellingseffect van (her)ontwikkeling is na drie jaar goed zichtbaar.

Met de gemeente Amsterdam maakten we een start met het financieren van wooncoöperaties. Een concept waarbij mensen de handen ineen slaan en gezamenlijk woningen bouwen op kleine schaal, om deze vervolgens te huren van de wooncoöperatie. Ook de vraag naar flexwoningen neemt toe. We onderzoeken met het ministerie van BZK en andere betrokken partijen of een fonds hier iets in kan betekenen.

Recordaantal aanvragen en klanttevredenheid een 8

Na twee jaar veelal thuiswerken zijn we weer meer op kantoor en vinden onze weg in het hybride werken. We verwerkten in 2022 een recordaantal aanvragen: bijna 24.000. Dat was een uitdaging voor onze collega's, vooral in de zomermaanden. Er zaten weken tussen met meer dan 700 aanvragen, met veel animo voor zowel de Starterslening, Stimuleringslening als Duurzaamheidslening.

Dat we het serviceniveau konden vasthouden, blijkt uit de waardering die we van onze klanten krijgen. Zij beoordelen onze dienstverlening en producten met een 8. Klanten met een lening in beheer kunnen inmiddels ook terecht in een digitaal klantportaal. Daarin kunnen ze bijvoorbeeld zelf hun jaaropgave downloaden.

Samenwerken om een groter maatschappelijk verschil te maken

In 2022 bekeken we hoe we onze maatschappelijke rol nog breder kunnen invullen. Samenwerking is voor ons de rode draad in 2023. Met onze deelnemers, fondsen en samenwerkingspartners, maar ook in co-creatie met nieuwe kennis- en marktpartijen. We zagen dat je daarmee verder komt toen we ons in 2022 aansloten bij de [Energiebespaarcoalitie](#). Via die coalitie kregen we extra middelen om het Realisatiefonds meer bekendheid te geven en samenwerkingen te stimuleren. Door kennis en expertise met elkaar te verbinden, kunnen we samen nóg meer impact maken.

Met inmiddels meer dan 25 jaar aan kennis en ervaring in specifieke financieringsoplossingen werken we als samenwerkingspartner met uiteenlopende publieke en private partners. In verbinding met deze en nieuwe partners gaan we ook in 2023 samen maatschappelijk verschil maken.

Stella Vos-van Daatselaar en Arjen Gielen

26 april 2023

02

Verslag van het bestuur

Verslag van het bestuur

Missie, visie en strategie

Onze missie

“SVn biedt specifieke financieringsoplossingen die maatschappelijke waarde helpen creëren. Dit doen we samen met gemeenten, provincies en het Rijk. Aanvullend op én in samenwerking met de markt. Zo dragen we bij aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland.”

Ons vertrekpunt is hoe dit concreet uitpakt voor de **inwoners van Nederland**. Politiek staat er rondom wonen veel op de agenda en marktpartijen spelen daarbij een essentiële rol. Tegelijkertijd lopen inwoners tegen belemmeringen aan. In hun eigen situatie op de woningmarkt, die ze zelf of samen met anderen willen verbeteren. En ook in de situatie van anderen, die zij vanuit hun rol als ondernemer of maatschappelijk initiatiefnemer willen helpen.

Het is de drijfveer van SVn om te verkennen of een **financieringsoplossing** deze groepen kan helpen. We worden daar enthousiast van.

Doorgaans helpen we met leningen. Ook garanties en participaties zijn mogelijk. We bieden die veelal aan individuele personen of huishoudens, maar ook aan ondernemers of verenigingen, coöperaties of andere publieke of private organisaties.

Rode draad is dat we financieringsoplossingen bieden wanneer stimulering vanuit de overheid gewenst is en waar investeringen maatschappelijke impact hebben. Onze **deelnemers** – Nederlandse gemeenten en provincies – en de Rijksoverheid zijn daarbij belangrijke **samenwerkingspartners**.

Om financieringsoplossingen aan te bieden, kan het helpen een **fonds** op te richten. Fondsen zijn entiteiten waarin publieke en private gelden bij elkaar gebracht worden voor een bepaald maatschappelijk doel en/of doelgroep.

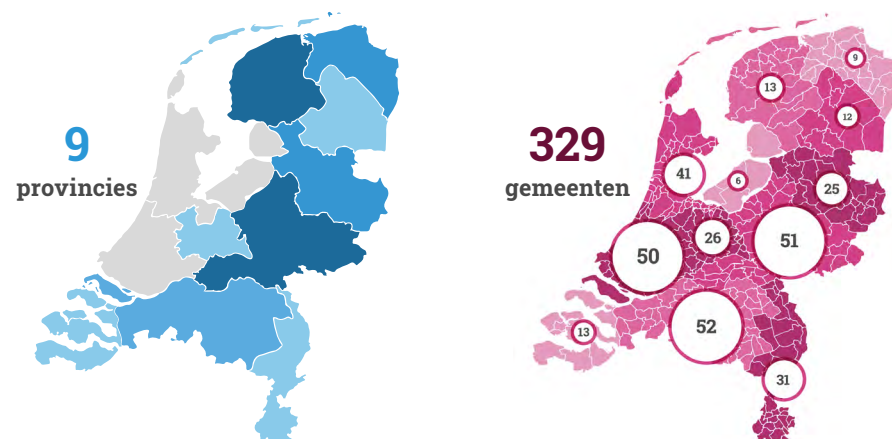
Onze visie

“SVn is de nummer 1 samenwerkingspartner op het gebied van financieringsoplossingen die de kwaliteit van wonen en leven in Nederland verbeteren.”

We zijn en blijven partner voor onze deelnemers en willen daar elke dag beter in worden. In 2022 waren **329 van de 344 Nederlandse gemeenten (96%)** en **9 van de 12 provincies (75%)** deelnemer bij SVn (figuur 1). SVn voert namens deze deelnemers en andere samenwerkingspartners

984 financieringsregelingen uit met een eigen doelstelling, doelgroep en funding. We werken daarbij samen met het Rijk, geldverstrekkers, kennispartijen, belangenorganisaties en marktpartijen.

Naast deelnemers hebben we meer samenwerkingspartners. **We beheren fondsen, voeren financieringsoplossingen uit voor het Rijk, werken met woningcorporaties en met financiële instellingen en andere marktpartijen.** SVn zoekt met partners altijd naar nieuwe mogelijkheden en oplossingen. Samen het verschil maken is in onze visie de weg vooruit. We voeren daarbij een dialoog met onze stakeholders, telkens vanuit de vraag welke achterliggende en gedeelde problematiek er speelt in de verschillende gemeenten en provincies. We werken proactief aan de ontwikkeling van nieuwe ideeën en aan continue verbetering van bestaande financieringsoplossingen en fondsen. Daarmee zijn we



Figuur 1: Deelnemers van SVn

ontwikkeld én betrouwbaar.

Onze strategie

De **meerjarenstrategie 2021-2024** stelden we op vanuit onze missie en visie, met als uitgangspunt dat er blijvend uitdagingen zullen zijn die we in samenwerking met publieke en private partijen kunnen oplossen en de 'koppelkansen' kunnen benutten. Voor SVn leidde dit tot ambities waarmee we met onze samenwerkingspartners meer impact in de samenleving willen maken.

We richten ons samen met deelnemers en andere samenwerkingspartners op **drie focusgebieden: volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing**. Op deze terreinen zijn we blijvend aanwezig en zoeken we proactief naar uitdagingen waar financieringsoplossingen een sleutel kunnen zijn tot meer maatschappelijke impact.

Strategische ambities

- We investeren binnen de scope van deze focusgebieden in de **ontwikkeling van nieuwe financieringsoplossingen** en waar nodig fondsen. We leggen daarbij het verband met financiële instellingen die maatschappelijke impact willen maken, in het bijzonder impact investors.
- We stappen bewust in **daar waar het Rijk invulling wil geven aan de regierol op het terrein van wonen en leven**. We zien daar extra

mogelijkheden, omdat het Rijk nu meer dan in de afgelopen jaren regie gaat voeren en er mogelijkheden zijn om meer privaat geld te mobiliseren in aanvulling op publieke middelen. Juist daarin kunnen we verbinding leggen vanuit de verantwoordelijkheden die onze deelnemers hebben en een goede invulling van meer landelijke regie.

- We laten nog beter zien wat de **maatschappelijke impact is op volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing**. We doen dit als ontwikkelaar van financieringsoplossingen en fondsconcepten, en als betrouwbare uitvoerder en beheerder van regelingen van onze deelnemers en fondsen. Onze kennis daarin gaan we proactief breder delen.
- We werken verder aan **continuïteit en verbetering voor een blijvend betrouwbare en klantgerichte dienstverlening**, met meer inzet van digitale middelen. Dit doen we zowel naar onze samenwerkingspartners (waaronder deelnemers en fondsen) als naar de gebruikers van onze financieringsoplossingen (leningnemers).

Activiteiten en resultaten in 2022

Vanuit onze meerjarenstrategie en ambities gingen we in 2022 aan de slag met impact reporting en een nieuwe werkwijze voor ontwikkelactiviteiten. Ondertussen hebben we in de dynamische markt met sterk groeiende aantallen aanvragen ingezet op snelle en kwalitatief goede

dienstverlening. Daarmee werkten we met onze samenwerkingspartners aan zowel ontwikkelend als betrouwbaar zijn.

Algemene activiteiten en resultaten

- We werkten samen met PWC aan een project rondom **impact reporting**. De belangrijkste onderwerpen bepaalden we aan de hand van een materialiteitsanalyse op basis van de ESG-methode (Environmental, Social, Governance). In 2023 gaan we verder met de vervolgstappen, zoals het bepalen van de impactstrategie en onze doelen. Ook operationaliseren we voor én met onze stakeholders de impactindicatoren, breiden de dataverzameling uit en zetten impactrapportages op. Het is een intensief traject om een goed onderbouwde impactrapportage naar buiten te brengen.
- In 2022 experimenteerden we met een **nieuwe werkwijze om de ontwikkeling van nieuwe financieringsoplossingen en fondsen met prioriteit te versterken**. Dit leidde tot een aanpassing in de organisatie, zodat signalen en verzoeken van buiten snel en op een betrouwbare manier tot nieuwe proposities omgezet kunnen worden. Daarbij ligt de nadruk op oplossingen die aantoonbare impact hebben voor zoveel mogelijk inwoners. Dit vraagt om bewuster opschalen van ideeën via pilots en het inzetten op landelijke oplossingen in het perspectief van de hiervoor genoemde strategische ambities.

Focusgebied: volkshuisvesting

Het focusgebied volkshuisvesting draait vanuit SVn om zowel woning-aanbod als woningvraag. Aan de vraagkant gaat het om wat potentiële bewoners, al dan niet verenigd, nodig hebben voor toegang tot een passende woning of verbetering van hun woning. De aanbodkant komt vooral in het thema stedelijke vernieuwing aan de orde.

Activiteiten en resultaten

- In kader van kennisdeling dragen we vanuit SVn jaarlijks bij aan de [Monitor Koopwoningmarkt](#).
- Daarnaast adviseerden we in 2022 het ministerie van BZK over mogelijke financieringsoplossingen voor de stimulering van de bouw en plaatsing van flexibele woningen, waaronder een concept van een garantiefonds flexwoningen.

De twee belangrijkste doelgroepen in 2022 waren net zoals de afgelopen jaren starters en ouderen.

Starters

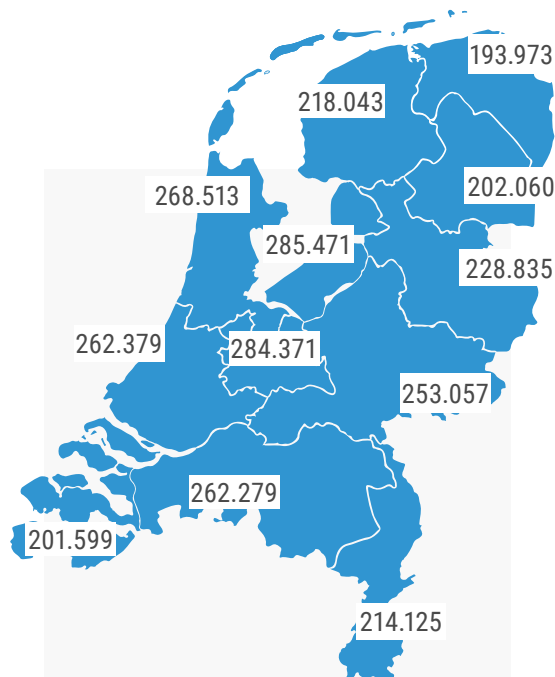
Betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegang tot financiering zijn grote problemen voor jonge starters op de woningmarkt. Zij staan hierdoor noodgedwongen aan de zijlijn of zijn afhankelijk van ouders die bijdragen aan de aankoop van een eerste woning. In 2022 werden bijna 75.000 bestaande woningen aangekocht door starters. Dat is minder dan in 2021

(88.000). In totaal werden ruim 193.00 woningen verkocht. Het aandeel van starters op de koopwoningmarkt komt daarmee uit op 39% en stijgt daarmee ten opzichte van 2021 (36%). Deze cijfers gaan alleen over de aankoop van bestaande woningen. Gedetailleerde informatie over het aandeel van starters in nieuwbouw is niet beschikbaar. (bron: Kadaster)

Activiteiten en resultaten

- Met de **Starterslening** geeft SVn starters al 20 jaar een steun in de rug bij de aankoop van hun eerste woning. Zonder Starterslening krijgen zij de financiering van hun woning niet rond. De stijging van het aantal verstrekte Startersleningen naar bijna 3.300 laat zien dat ondersteuning van deze doelgroep onverminderd belangrijk is. Deze financieringsoplossing bevordert dus de mogelijkheid voor starters om een woning te kopen.
- We opperden in 2022 een concept van een **premie A-versie van de Starterslening** om starters nog beter te kunnen helpen. Voorwaarde in dit concept is dat de starter vanuit de deelnemende gemeente expliciet toegang krijgt tot een woning. Aanvullend op de bestaande Starterslening is een aflospremie ('premie A') gefinancierd vanuit publieke middelen. Dit concept is in 2022 nog niet geïmplementeerd.
- In 2022 voerde SVn samen met NHG op verzoek van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening een **inventarisatie van instrumenten voor koopstarters** uit. Deze wordt in 2023 opgeleverd. Daarnaast droegen we bij aan de handreiking voor gemeenten die

Maatschappelijke impact Starterslening 2022



Gemiddelde koopsom
Starterslening, per provincie



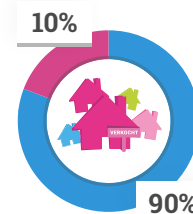
3.273

Aantal Startersleningen
verstrekt

= 4% van alle woningen verkocht
aan starters

Aangekochte
woningen met
Startersleningen

Nieuwbouw
Bestaande bouw



27,0

Gemiddelde leeftijd
starter

Bij starters zonder Starterslening
is de gemiddelde leeftijd **29,6**

Percentage aankopen
met één leningnemer

Met Starterslening = **72%**

Zonder Starterslening = **38%**



€ 250.199

Gemiddelde koopsom
van woningen met een
Starterslening

Gemiddelde starterskoopsom
= € 354.525

Starters met een Starterslening kopen:

38,0% Rijwoning (tussen)

37,1% Appartement

22,1% Twee-onder-een-
kap/rijwoning hoek

2,8% Vrijstaande woning

Met energielabel:

A++++	0,1%	C	28,6%
A+++	0,2%	D	14,9%
A++	0,2%	E	12,5%
A+	1,1%	F	9,3%
A	8,4%	G	10,7%
B	14,0%		

Deze infographic kwam tot stand op basis van
data van SVn en het Kadaster.



de minister doet om een afweging te maken welk instrument het meest passend is om voor starters in te zetten. Inmiddels besloot de Tweede Kamer dat er middelen vrijgemaakt worden voor een Koopstartfonds (een model vanuit de Stichting Opmaat).

Ouderen

Ouderen verhuizen relatief weinig en blijven het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen in een comfortabele en veilige woning. In veel situaties is dit mogelijk door de woning aan te passen en/of te verduurzamen. Ouderen zijn vitaler dan vroeger en worden ook steeds ouder. Velen van hen denken pas na over aanpassingen als zich beperkingen voordoen. De energietransitie kan het nadenken over de toekomstige woonsituatie versnellen. SVn biedt hiervoor verschillende financieringsregelingen die gemeenten naar eigen inzicht kunnen invullen.

Activiteiten en resultaten

- Circa 100 gemeenten bieden de **SVn Verzilverlening** aan. In ongeveer 65 gemeenten is er ook een optie voor een **SVn Blijverslening**. Het aantal verstrekte Verzilverleningen steeg naar 206, met een productie van € 5,6 miljoen (2021: 84 / € 2,0 miljoen).
- Met 158 leningen en een productie van € 4,8 miljoen (2021: 51 / € 1,0 miljoen) komt het grootste gedeelte vanuit de **provinciale regelingen Duurzaam Thuis in Limburg en Toekomstbestendig Wonen in Gelderland**. Deze leningen zijn er voor woningverbetering en -verduurzaming, maar ook voor bijvoorbeeld asbestsanering. De

integrale regelingen sluiten goed aan op de behoefte van burgers.

- In Gelderland is het **aantal verstrekte leningen in aantallen bijna verdubbeld en in hoofdsom ruim 200% gestegen**. In Limburg steeg het aantal verstrekte leningen met circa 50% en in hoofdsom met 100%. SVn breed gaat het om een stijging van 50% in aantallen en 63% in hoofdsom.

Wooncoöperaties

Naast de doelgroepen met individuele inwoners zijn er ook verbanden, zoals Verenigingen van Eigenaars (VvE's, zie focusgebied energietransitie) en nieuwe woonvormen. Wooncoöperaties zijn zo'n nieuw fenomeen. Bewoners verenigen zich in een wooncoöperatie en bouwen een wooncomplex of nemen een gebouw van een woningcorporatie over. Ze kunnen zo hun eigen, specifieke woonwensen doorvoeren. Vervolgens kunnen de leden van de wooncoöperatie de woningen huren.

Activiteiten en resultaten

- SVn ontwikkelde samen met de gemeente Amsterdam een **regeling voor de financiering van ontwikkelingsinitiatieven van wooncoöperaties**. De bank financiert ongeveer 70%, de eigen inbreng van de leden van de wooncoöperaties is minimaal 5%. Voor het ontbrekende deel kunnen wooncoöperaties een beroep doen op de **Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam** van SVn. In 2022 deden vier wooncoöperaties dat. De regeling komt voort uit een behoefte die de reguliere markt niet kan vervullen; banken

en andere financiers zijn vaak terughoudend in het financieren van wooncoöperaties.

Focusgebied: energietransitie

De energietransitie is al meer dan tien jaar een belangrijk focusgebied voor zowel SVn als onze deelnemers. In 2009 verstrekten we de eerste Duurzaamheidsleningen en de afgelopen jaren stelden we voor onze deelnemers op maat gemaakte financieringsregelingen op. Ook maakten we middels provinciale en landelijke fondsen financieringen mogelijk voor warmtenetten, maatschappelijk vastgoed en VvE's.

Woningeigenaren

Het verduurzamen van woningen kreeg in 2022 een behoorlijke boost. De enorme prijsstijging van energie als gevolg van de oorlog in Oekraïne, was voor vele particuliere woningeigenaren een signaal om hun woning te gaan verduurzamen.

Activiteiten en resultaten

- **Leningen voor woningverduurzaming**

Met onze **Duurzaamheidsleningen** en **Stimuleringsleningen** verstrekten we in 2022 zo'n **15.000 leningen** waarmee woningen in eigendom verduurzaamd zijn. Deze investeringen leidden tot

een aardgasbesparing van circa 1,8 miljoen m³. Dat is gelijk aan het gemiddelde, jaarlijkse gebruik van ruim 1.450 huishoudens.

- **Ruim 194.000 zonnepanelen**

SVn registreert het aantal zonnepanelen dat met haar leningen wordt gefinancierd. Dit betreft financiering bij zowel particulieren als bedrijven, coöperaties of andere zakelijke partijen. In 2022 maakten we met onze leningen de plaatsing van **ruim 194.000 zonnepanelen** mogelijk, met een totaal van 75,4 megawatt geïnstalleerd vermogen en een productie van 66 megawattuur. In het eerste jaar betekent dat **stroom voor circa 23.500 huishoudens**.

Verenigingen, coöperaties, ondernemers en VvE's

SVn beheert verschillende **fondsen** voor verenigingen, coöperaties, ondernemers en VvE's op het gebied van de energietransitie.

- **BNG Duurzaamheidsfonds** financiert zakelijke projecten die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelen van gemeenten of provincies. Sinds begin 2020 is de **Sportlening** onderdeel van het fonds. Al 231 verschillende sportverenigingen investeerden met behulp van deze financiering in hun sportaccommodatie (van voetbal- en hockeyclubs tot atletiekverenigingen en de paardensport). In 2022 verstrekten we het fonds bijna 100 leningen aan sportclubs, waarvan meer dan de helft aan tennisverenigingen. Sinds juli stonden aanvragen on hold, omdat alle beschikbare gelden uitgezet waren. In 2023 stelt BNG Bank € 15 miljoen extra beschikbaar voor de Sportlening en de Maatwerklening en worden aanvragen weer behandeld.

- [Fûns Skjinne Fryske Enerzjy \(FSFE\)](#) ondersteunt de doelstellingen van de provincie Friesland op het gebied van de energietransitie en klimaat door **financiering en participatie van/in projecten**. In 2022 verstrekte het FSFE meer dan € 15 miljoen in 24 projecten. Projectvoorbeelden zijn onder meer de financiering van de dorpsmolen in Tzum, waarbij de molen het dorp niet alleen voorziet van eigen elektriciteit, maar ook in een financiële bijdrage aan lokale verenigingen en initiatieven. In Wâlterswâld zorgt de bouw van een verwerkingsinstallatie voor paardenmest dat de huidige afvalstroom middels vergisting wordt ingezet voor de productie van groengas, dat daarmee aardgas vervangt.
- [Energiefonds Den Haag \(ED\)](#) maakt **financiering mogelijk voor projecten in Den Haag en de provincie Zuid-Holland die zich richten op de energietransitie** en hun financiering lastig rondkrijgen. Daarbij is geothermie een speerpunt. ED is een van de aandeelhouders en risicodragend investeerder in de [Haagse Aardwarmte B.V.](#). Dit is het eerste binnenstedelijke geothermieproject van Nederland. Het warme water dat wordt gewonnen, is voor de verwarming van woonhuizen en gebouwen in Den Haag Zuidwest. Voor de ontwikkeling van twee nieuwe geothermielocaties werden in 2022 verschillende kapitaalstortingen gedaan. ED verstrekte 3 financieringen en 4 participaties in 2022.
- [Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag](#) biedt kleine, Haagse VvE's op initiatief van de gemeente Den Haag de mogelijkheid om een **lening aan te vragen voor duurzaam woningonderhoud**. In 2022 werden 7

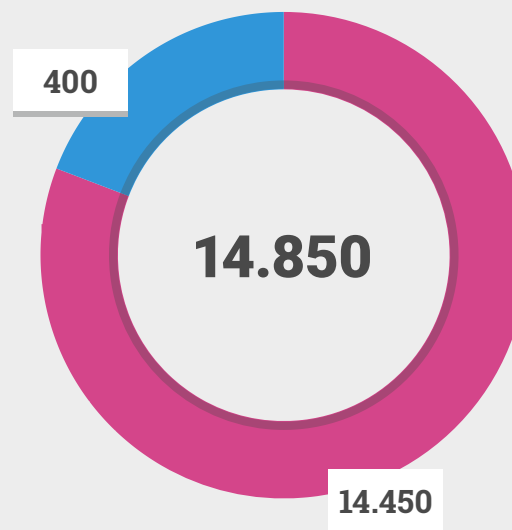
leningen verstrekt. VvE's financieren is een ingewikkeld traject, omdat er meerdere eigenaren en/of huurders bij betrokken zijn.

- [Realisatiefonds](#) is er voor energiecoöperaties, die een belangrijke schakel zijn in de energietransitie. Het fonds is een samenwerking van SVn met Energie Samen, Rabobank, Triodos en ASN Bank. Met een **Realisatielening** financieren energiecoöperaties een project in de vorm van zonnepanelen op een dak of in een veldopstelling. Zowel het zonnesysteem als alle bijbehorende kosten, zoals investeringen in installaties, netaansluiting, begeleiding en onderzoek, worden gefinancierd. In 2022 werden er 25 leningen aan coöperaties verstrekt. Met behulp van extra middelen van de Energiebespaarcoalitie kunnen we initiatieven nemen die het fonds meer bekendheid geven en samenwerkingen stimuleren.

Maatschappelijke impact Duurzaamheid 2022

Door SVn gestimuleerd in verduurzaming:

- huishoudens
- huishoudens binnen een VvE



21,4 kiloton
CO₂ vermeden

18,7 kiloton
CO₂ vermeden

Zon



194.000

zonnepanelen mogelijk gemaakt

75,4

megawatt geïnstalleerd vermogen
(zonneparken, bedrijfsdaken, woningen)

66,0

megawattuur in het 1^e jaar = stroom voor
ca. 23.500 huishoudens

Aardgasbesparing via de leningen van SVn



1,8
(miljoen m³)

Het bespaarde aardgas staat
gelijk aan het verbruik van
ca. 1.450 huishoudens

2,7 kiloton
CO₂ vermeden

Toelichting impactberekeningen

We willen transparanter worden in rapportages over maatschappelijke impact. Daarom hoort er bij voorgaande infographic nog een toelichting.

- De berekeningen zijn gebaseerd op een representatieve steekproef.
- Het gaat om de impact van uitsluitend in 2022 verstrekte leningen.
- We kenden alleen impact toe aan leningen waarbij dit goed te berekenen is.
- Het gaat om een inschatting van de impact vooraf; niet om een daadwerkelijk gemeten besparing achteraf.
- Het gaat om de impact voor één jaar en niet voor de technische levensduur van een installatie en/of looptijd van een lening.
- We veronderstellen (op basis van publieke informatie) dat een zonnepaneel 0,875 kWh per kWp levert.
- Per lening voerden we de volgende berekeningen uit:
 - Hoeveel energie wordt er vermeden?
 - Hoeveel energie wordt er opgewekt?
 - Hoeveel extra energie wordt er gebruikt?

Met behulp van actuele emissiefactoren van co2emissiefactoren.nl rekenden we deze waarden om naar CO₂-impact.

- Bij de omrekening naar CO₂-impact rekenden we met well-to-wheel. Dat principe houdt rekening met de volledige keten; van opsporing en productie tot recycling en verbruik. Hierbij is, indien beschikbaar, gerekend met levenscycluskosten.
- Voor 2022 gebruikten we deze CO₂-factoren:

Type	kg CO ₂	Eenheid
Aardgas	2,079	Nm ³
Stroom (bron onbekend)	0,337	kWh
Levenscyclus uitstoot stroom (bron onbekend)	0,007	kWh
Levenscyclus uitstoot zonnepanelen	0,061	kWh

Focusgebied: stedelijke vernieuwing

Juist de ontwikkeling van de omgeving waar mensen wonen draagt bij aan de kwaliteit van wonen en leven. Binnen het focusgebied stedelijke vernieuwing ondernemen we uiteenlopende acties, zodat we met financieringsoplossingen deze ontwikkeling mogelijk maken. Dit thema bevat ook de oplossingen waarmee we willen bijdragen aan de aanbodkant van de woningmarkt, aanvullend op wat we binnen het thema volkshuisvesting aan de vraagkant doen.

Ontwikkelaars en ondernemers

SVn beheert verschillende **fondsen en regelingen** voor ontwikkelaars en ondernemers op het gebied van stedelijke vernieuwing.

- **[Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie](#)** (kortweg: **Transformatiefaciliteit**) is namens het ministerie van BZK geïnitieerd als ‘smeerolie’ voor de herontwikkeling van het stedelijk gebied en het versnellen van transformatieprojecten. De Transformatiefaciliteit biedt **kortlopende, revolverende geldleningen** aan ontwikkelende partijen en draagt daarmee bij aan een verhoging van de woningproductie. In de afgelopen 3 jaar werden 22 projectfinancieringen verstrekt voor een totaalbedrag van € 47,1 miljoen. Deze financieringen dragen bij aan de ontwikkeling van 4.071 woningen, waarvan 58% in het betaalbare huur/koopsegment en 42% vrije sectorhuur/koopwoningen in het duurdere segment. Mooi voorbeeld is de [herontwikkeling van een voormalige tegelhandel in Amsterdam Sloterdijk](#). In 2022 kregen we van BZK 22 miljoen euro extra voor de uitvoering van de faciliteit.
- **Stadshavens Ontwikkelingsfonds ([SOFIE](#))** is in 2013 op initiatief van de gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam opgericht en heeft twee doelstellingen. Ten eerste wil het fonds ondernemers helpen met het verbeteren van hun vestigingslocaties in de Rotterdamse stadshavens en Rotterdam-Zuid. Ondernemers kunnen geld uit het fonds onder meer gebruiken voor het financieren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden of het opknappen van winkelpanden. Ten tweede richt het fonds zich

op de energietransitie, waarbij het bundelen van de energievraag in de gehele provincie Zuid-Holland centraal staat. Bijvoorbeeld door restwarmte uit het havengebied te gebruiken voor de verwarming van woningen in de regio Rotterdam. Dit jaar verstrekten we in totaal 3 leningen vanuit SOFIE. We werkten onder meer aan een project voor een oplaadstation voor elektrische aangedreven binnenvaartschepen, in samenwerking met Havenbedrijf Rotterdam.

- **Fonds Ruimte en Economie Den Haag ([FRED](#))** is een initiatief van de gemeente Den Haag. Het fonds draagt bij aan een aantrekkelijk ondernemingsklimaat en een gezonde economie in de stad door met behulp van aanvullende leningen te investeren in (de aantrekkelijkheid van) bedrijfsruimtes. Zowel voor de verbouwing van bestaande ruimtes als voor nieuwbouw of de aankoop van een bedrijfspand is **financiering** vanuit FRED mogelijk. In 2022 verstrekten we 2 leningen vanuit het fonds. Zo leverde FRED opnieuw een (kapitaal)bijdrage aan de verdere herontwikkeling van gebouw De Schilde in Den Haag. Daar ging in een paar jaar tijd de leegstand van ruim 70% naar minder dan 10%. Het gebouw biedt betaalbare ruimte aan zelfstandig ondernemers.

Woningeigenaren

SVn biedt en beheert verschillende **fondsen en regelingen** voor woningeigenaren op het gebied van stedelijke vernieuwing.

- **[Fonds Duurzaam Funderingsherstel](#)** verstrekt sinds 2017 **Funderingsleningen** (Maatwerk) aan particuliere woningeigenaren in

Rotterdam, Zaanstad, Haarlem, Alphen aan den Rijn en Lansingerland. In 2022 verstrekte het fonds 20 leningen. In opdracht van het ministerie van BZK startte een onderzoek naar de werking van een landelijk dekkend fonds met een bredere propositie.

- Met een [Maatwerklening Asbestdaksanering](#) kunnen particulieren aan de slag met asbest. Hoewel het niet verplicht is om asbesthoudende daken te saneren, stimuleert de Rijksoverheid provincies en gemeenten wel om regelingen en/of subsidies aan te bieden aan particuliere woningeigenaren. Meerdere provincies en gemeenten zetten deze regeling inmiddels in. Het Rijk komt provincies en gemeenten financieel tegemoet om de kosten en financiële risico's voor het verstrekken van de lening te dekken. De regeling is in de tweede helft van 2021 bij gemeenten en provincies geïntroduceerd en in 2022 door het Rijk met € 6 miljoen uitgebreid. De eerste leningen zijn in 2022 verstrekt. SVn is met het ministerie van IenW in gesprek om de regeling aan te passen, zodat nog meer mensen er gebruik van kunnen maken.
- Met de **Stimuleringslening Kleine VvE** kunnen VvE's met maximaal zeven leden/woningen een lening aanvragen voor achterstallig onderhoud in combinatie met duurzame maatregelen. Ze kunnen hierbij kiezen voor een **borgstelling van NHG**. SVn introduceerde deze regeling voor kleine VvE's eind 2022 in samenwerking met NHG, omdat deze VvE's vaak moeilijk financiering kunnen krijgen.

Overige activiteiten en resultaten

- We werken sinds 2022 aan de ontwikkeling van een **fonds dat (grote) VvE's financiert**. Zo kunnen ook deze VvE's met een lening van SVn achterstallig onderhoud en renovatie combineren met verduurzaming.

Vooruitblik op 2023

De complexiteit en meervoudige uitdagingen op het terrein van wonen en leven werden in 2022 vooral urgenter en groter. Door de oorlog in Oekraïne kwam de energietransitie in een ander daglicht te staan. De energieprijzen stegen en het besef bij mensen dat duurzame maatregelen urgenter zijn dan ooit, zal vermoedelijk structurele effecten hebben op de behoefte aan financieringsoplossingen.

In 2021 waren er landelijke verkiezingen, en een nieuw kabinet startte begin 2022. In 2022 waren er vervolgens gemeente-raadsverkiezingen en startten nieuwe colleges in gemeenten. Dit zorgde in 2022 voor een stevige herijking van overheidsbeleid op woongebied. En in maart 2023 zijn er provinciale statenverkiezingen geweest. De bomen groeien niet (meer) tot in de hemel en zullen in het ruimtelijk domein nog tot veel grote uitdagingen leiden. Dit roept op tot samenwerking in verschillende ketens. Of dat nu is tussen Rijk en provincies, tussen

provincies en gemeenten, tussen bouwbedrijven, gebiedsontwikkelaars en overheden, met pensioenfondsen die investeringen in Nederlands vastgoed willen vergroten, of met toezichthouders op verschillende domeinen: ze kunnen elkaar allemaal versterken.

Het is de ambitie van SVn om als nummer 1 samenwerkingspartner een bijdrage te leveren aan de urgente, grote en complexe vraagstukken.

Met concrete, werkbare financieringsoplossingen die ook op langere termijn waarde hebben. De urgentie vraagt om snelle ontwikkeling en implementatie. De omvang en complexiteit vraagt tegelijkertijd om betrouwbaarheid en een langetermijnperspectief op maatschappelijke impact. Ontwikkeland én betrouwbaar dus: een van de ambities waar SVn ook in 2023 invulling aan geeft. Het wordt een jaar van investeren. In nieuwe werkwijzen, nieuwe contacten en het ophalen en vertalen van nieuwe ideeën. Zodat we samen nog meer impact maken.

03

Financieel resultaat & cijfers

Financieel resultaat & cijfers

Financieel resultaat

Het financieel resultaat na vennootschapsbelasting is in 2022 € 2,3 miljoen positief (2021: € 2,1 miljoen negatief). Het resultaat wordt beïnvloed door onder meer een 50% hogere leningproductie, de gestegen rente en een aanpassing in de vergoedingenstructuur van de beheervergoeding.

Ambitie

Vanuit de meerjarenstrategie komt onze ambitie voort om jaarlijks een bescheiden, positief resultaat te behalen. Het realiseren van ambities gaat echter niet vanzelf, daarvoor zijn investeringen nodig. Investeringen in mensen en middelen en in het samen tot een resultaat komen. Dat kost tijd, maar ook aandacht en geld.

In 2023 willen we stappen maken, gericht op de doelen uit onze strategie. Voortbouwen op wat we al doen, maar ook onze werkwijzen verbeteren, investeren in capaciteit, bestaande partnerschappen versterken en nieuwe partners aanhaken. We willen met meer landelijke dekking, meer privaat geld en beter gericht op doelgroepen echt 'groter' gaan werken om zo meer maatschappelijke impact te maken.

Door groei van onze portefeuille en kostenvoordelen die voortkomen uit investeringen in efficiëntere processen en IT-systemen, ontstaat er ruimte voor nieuwe investeringen en houden we ons weerstandsvermogen op peil.

Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten (tabel 1) bedragen € 21,9 miljoen (2021: € 17,2 miljoen).

Toelichting:

- In 2022 realiseerden we een positief renteresultaat van € 8,6 miljoen (2021: € 4,2 miljoen). De stijging van het renteresultaat ten opzichte van vorig jaar kunnen we verklaren door de hogere rente van consumptieve leningen als gevolg van een toegenomen productie. Daarnaast leidt de gestegen rente tot hogere rente-inkomsten op de liquide middelen.
- De opbrengst uit afsluitkosten is gestegen door een toename van het aantal verstrekte hypothecaire en zakelijke leningen.
- De beheervergoeding is hoger als gevolg van een stijging in de portefeuille waarover beheervergoeding wordt berekend en een aanpassing van de vergoedingsstructuur in 2022.
- In 2022 is per saldo € 86.000 onttrokken aan de voorziening voor oninbare vorderingen. Daarnaast is € 88.000 uit het Rente-dekkingsfonds onttrokken.
- De overige baten zijn lager als gevolg van een afname van de fondsmanagementactiviteiten.

Tabel 1: Bedrijfsopbrengsten

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Renteresultaat	8.559	4.243
Opbrengst afsluitkosten	2.956	2.657
Beheervergoeding	6.039	4.864
Overige baten	4.179	5.480
	21.733	17.244
Mutatie voorzieningen	174	(86)
Totale bedrijfsopbrengsten	21.907	17.158

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten (tabel 2) bedragen € 19,4 miljoen (2021: € 19,3 miljoen).

Toelichting:

- In 2022 bedroeg de personeelsformatie gemiddeld 109,2 fte (2021: 115,5). Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn en binnen de fondsen was hoger dan in 2021. Dat de gemiddelde bezetting in fte's in 2022 lager was, komt door de reorganisatie in 2021. Daardoor ontstond tijdelijk een situatie van overcapaciteit.
- In de overige bedrijfslasten zijn kosten meegenomen voor huisvesting, fondsmanagement, automatisering en advies.

Tabel 2: Bedrijfslasten

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Personeelskosten	11.293	11.521
Overige bedrijfslasten	8.090	7.778
Totale bedrijfslasten	19.383	19.299

Ontwikkeling leningenportefeuille

In 2022 steeg het totaalbedrag aan verstrekte financieringen voor het vijfde jaar op rij, naar € 310 miljoen. Dit is een forse stijging van 62% ten opzichte van 2021 (tabel 3). In aantallen namen de verstrekte leningen toe met 50%. De gemiddelde hoofdsommen per lening namen voor alle productsoorten toe. Als gevolg van de energiecrisis en schaarste in bouwmaterialen, installateurs en aannemers steeg de gemiddelde hoofdsom van een consumptieve lening met ruim 30%.

De gemiddelde hoofdsom van de Starterslening steeg met circa 10% (tabel 4). Met € 16.700 is de gemiddelde hoofdsom in 2022 nog altijd een stuk lager dan tien jaar geleden, die toen rond de € 30.000 lag. Destijds bestond de productie hoofdzakelijk uit Startersleningen met hoge leensommen. De laatste jaren is de omvang van het aantal leningen voor woningverbetering en -verduurzaming groter. Deze leningen hebben vaak lagere hoofdsommen.

Tabel 3: Verstrekte financieringen
2010-2022

Verstrekte financieringen in €

Aantal financieringen

Gemiddelde hoofdsom

2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
310 mln.	192 mln.	176 mln.	173 mln.	159 mln.	129 mln.	165 mln.	205 mln.	249 mln.	149 mln.	147 mln.	153 mln.	209 mln.
18.544	12.341	13.994	15.095	12.741	10.115	10.700	12.450	10.400	5.800	5.100	4.800	5.800
16.700	15.500	12.600	11.500	12.500	12.700	15.400	16.500	23.900	25.700	28.800	31.900	36.000

Aantal Startersleningen groeit licht

Het aantal verstrekte Startersleningen groeide ten opzichte van 2021 met 2%. Bijna 3.300 starters kochten in 2022 hun eerste woning met een Starterslening. Dat de groei uit 2021 doorzet, komt onder meer door een verhoging van de NHG-kostengrens naar € 355.000 (2021: € 325.000). Wanneer energiebesparende maatregelen meegefinancierd worden, is de NHG-grens 6% hoger. Daarnaast verhoogden veel gemeenten in 2022 hun maximale kooprijsgrens, omdat woningaanbod onder de oorspronkelijke kooprijsgrens veelal niet (meer) aanwezig was. Door die aanpassing steeg de gemiddelde hoofdsom van een Starterslening met 10%.

Stijging Duurzaamheidsleningen en Stimuleringsleningen

Door de gestegen energieprijzen ontstond een prikkel om te verduurzamen. Dat is zichtbaar in de 66% stijging van het aantal verstrekte Duurzaamheids- en Stimuleringsleningen in 2022, naar 15.240 leningen (2021: 9.139). Met het toenemen van verduurzamingsinitiatieven en dankzij de schaarste en daarmee samenhangende prijsstijging in de bouwbranche, steeg de gemiddelde hoofdsom van Duurzaamheids- en Stimuleringsleningen in 2022 met 35%, tot € 12.000 (2021: € 8.900). Hierdoor steeg de productie in 2022 naar € 184 miljoen. (2021: € 82 miljoen).

Tabel 4: Cijfers productie en portefeuille

(Bedragen x € 1 mln.)		2022		2021	
Portefeuillecijfers		Aantal	€	Aantal	€
SVn Plusleningen		5	-	10	1
Stimuleringsleningen en overige leningen		33.183	338	25.874	253
Startersleningen		21.856	600	21.982	596
Duurzaamheidsleningen		33.271	171	30.646	146
Transformatieleningen		16	36	13	29
Realisatieleningen		25	2	-	-
Portefeuille SVn		88.356	1.147	78.525	1.025
Portefeuille fondsmanagement		25.025	450	27.994	498
Portefeuille SVn en fondsmanagement		113.381	1.597	106.519	1.523

(Bedragen x € 1 mln.)		2022		2021	
Productie		Aantal	€	Aantal	€
Stimuleringsleningen		9.747	129	5.689	58
Startersleningen		3.273	110	3.196	99
Duurzaamheidsleningen		5.493	55	3.450	24
Transformatieleningen		6	13	6	11
Realisatieleningen		25	3	-	-
Productie SVn		18.544	310	12.341	192
Productie fondsmanagement*		161	17	3.822	102
Productie SVn en fondsmanagement		18.705	327	16.163	294

* De productie fondsmanagementleningen daalde door vertrek Warmtefonds in 2021

Omvang revolverende fondsen en aanwending

Tabel 5 geeft een samengevoegd overzicht van de revolverende fondsen die SVn voor deelnemers en samenwerkingspartners beheert. Dit is exclusief de fondsen waar SVn het fondsmanagement over voert.

Tabel 5: Omvang revolverende fondsen

(bedragen x € 1 mln.)	2022	2021	Mutatie t.o.v. 2021
	€	€	€
Stimuleringsfondsen	481	403	78
Startersfondsen	772	726	46
Duurzaamheidsfondsen	238	221	17
Corporatiefondsen	17	19	(2)
Transformatiefaciliteit	82	59	23
Asbestfondsen	9	4	5
Realisatiefondsen	3	0	3
Totaal revolverend vermogen	1.602	1.432	170
Aangewend bedrag	1.087	946	141
Aangewend %	68%	66%	

Eind 2022 was 68% van het beschikbare fondsvermogen van € 1.602 miljoen uitgezet in leningen zonder of met een lage rente. Ten opzichte van 2010 (€ 568 miljoen) steeg het beschikbare vermogen met 182%. In 2022 nam het totale, revolverende fondsvermogen toe dankzij een netto bijstorting van € 159 miljoen door deelnemers en het saldo (€ 11 miljoen) van renteopbrengsten en kosten van fondsen.

Hertoets Starterslening: meetmoment financiële draagkracht

De Starterslening houdt rekening met de inkomensontwikkeling van de starter. Woningeigenaren met een Starterslening betalen de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Ze kunnen na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar een hertoets aanvragen om hun financiële draagkracht te laten toetsen. Indien uit de toets blijkt dat zij nog steeds onvoldoende ruimte hebben om rente en aflossing over de lening te betalen, start er een nieuwe periode waarbij geen of slechts een deel van de rente en aflossing verschuldigd is.

In 2022 konden 5.296 woningeigenaren met een Starterslening een hertoets aanvragen (tabel 6):

- 21% (1.115 woningeigenaren) loste de lening volledig af vóór het toetsmoment
- 69% (3.690 woningeigenaren) heeft voldoende financiële draagkracht om de volledige rente en aflossing te betalen
- 2% (85 woningeigenaren) heeft voldoende financiële draagkracht en betaalt gedeeltelijk rente
- 8% (406 woningeigenaren) heeft onvoldoende financiële draagkracht om rente en/of aflossing te betalen

Tabel 6: Hertoetsgegevens Startersleningen 2022

	2022		2021	
	aantal	%	aantal	%
Komt in aanmerking voor een hertoets	5.296	100%	6.341	100%
Lost vroegtijdig af (vóór het toetsmoment)	1.115	21%	1.434	23%
	4.181	79%	4.907	77%
Betaalt volledige rente en aflossing	3.690	69%	4.280	67%
	491	10%	627	10%
Betaalt gedeeltelijke rente	85	2%	129	2%
	406	8%	498	8%
Betaalt geen rente en aflossing	406	8%	498	8%
	-	-	-	-

Revolverende werking Starterslening

De Startersregeling werkt voor gemeenten als een revolverend fonds. Terugbetaling van rente en aflossing vindt plaats als de starter voldoende financieringscapaciteit of andere middelen heeft.

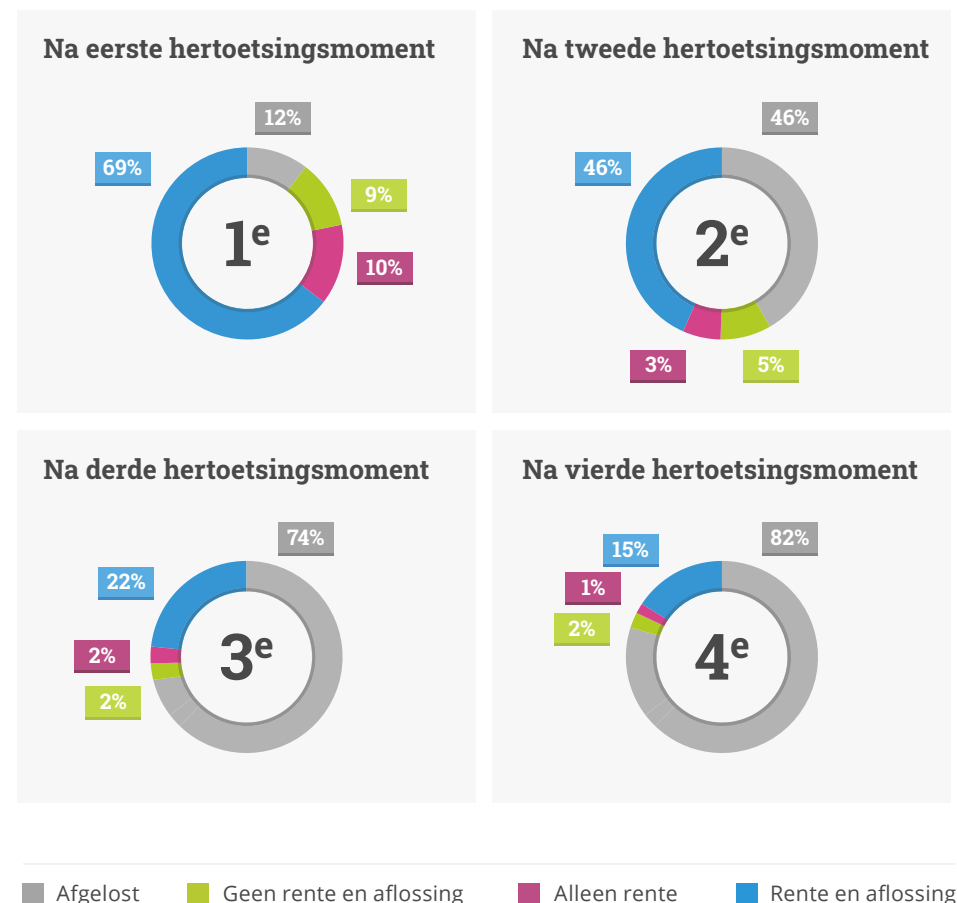
De langjarige gemiddelden laten zien dat na het eerste hertoetsmoment (na drie jaar) over 69% van de leningen volledige rente en aflossing betaald wordt (figuur 2). Gemiddeld 12% van de leningen is op dat moment volledig afgelost. 19% van de woningeigenaren heeft na drie jaar onvoldoende betaalcapaciteit om de volledige maandlasten te kunnen betalen.

Na het tweede hertoetsmoment (na zes jaar) heeft nog maar 8% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. Op dat moment is 46% 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. 74% van de leningen is op dat moment volledig afgelost.

De allereerste Startersleningen hebben inmiddels het vierde hertoetsmoment (na vijftien jaar) gehad. Hiervan is 82% volledig afgelost en heeft 3% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. De overige 15% betaalt rente en aflossing.

Figuur 2: Langjarige, gemiddelde resultaten hertoetsmomenten Starterslening sinds 2002



Fondsmanagement

Tabel 7 geeft de fondsen weer waarvoor SVn in 2022 fondsmanager was. Deze fondsen zijn zelfstandige entiteiten die elk separaat een jaarverslag en jaarrekening opstellen. Deze maken geen onderdeel uit van het jaarverslag van SVn.

Tabel 7: Fondsen waarvoor SVn fondsmanager is en het fondsvermogen

(bedragen x € 1 mln.)	2022
	€
Nationaal Warmtefonds	350
JESSICA-fondsen (ED, FRED en SOFIE)	52
Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE)	90
Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag	6
Fonds Duurzaam Funderingsherstel	20
BNG Duurzaamheidsfonds	50
Totaal fondsvermogen per 31-12-2022	568

SVn-vermogen

Op 31 december 2022 bedroeg het SVn-vermogen € 63 miljoen. Een deel daarvan reserveert SVn sinds 2014 voor het 10% eigen risico op verliezen bij NHG-hypotheken voor Startersleningen. SVn neemt dit risico over van gemeenten, provincies en samenwerkingspartners en belast deze bij eventuele verliesdeclaraties niet door. We continueren het overnemen van het 10% eigen risico vooralsnog tot en met 2023. 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 SVn Plusleningen (€ 0,3 miljoen) en de eerste honderd Verzilverleningen (€ 1,3 miljoen) financierden we uit het SVn-vermogen.

SVn zorgvuldig met overheidsmiddelen

Werken met middelen van de overheid vraagt niet alleen om maatschappelijk rendement, maar ook om transparant en zorgvuldig handelen. Daarin is SVn een logische en betrouwbare partner. We gaan al ruim 25 jaar zorgvuldig om met publieke middelen en kennen een goed risicobeheer. De betalingsachterstanden en verliesdeclaraties zijn minimaal, waardoor onze leningen revolverend zijn. Doordat we bij woningverduurzaming en -verbetering werken met bouwdepots, waarborgen we bovendien dat leninggelden gebruikt worden waarvoor ze zijn aangevraagd.

Bijzonder beheer

Eind 2022 bedroeg het aantal leningen met een betalingsachterstand van drie maanden of meer 140 (2021: 160). Dit is 0,2% (2021: 0,2%) van alle leningen in beheer bij SVn (2022: 83.578; 2021: 78.525). Het betaalgedrag van onze leningnemers is daarmee goed te noemen.

In 2022 zijn er geen woningen (2021: vier) met verlies verkocht. Voor een woningverkoop met verlies op een Starterslening wordt een verliesdeclaratie bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) ingediend. Het lage aantal verliesdeclaraties komt enerzijds door de gestegen woningprijzen en anderzijds doordat mensen met een hypotheek al sinds 2013 vanaf de eerste dag starten met aflossen van de schuld waardoor het risico op restschuld afneemt.

04

Organisatie

Organisatie

Organisatiestructuur

SVn heeft een raad van toezicht-model met een bestuur en een raad van toezicht (figuur 3). De organisatie bestaat uit drie business teams: Fondsmanagement, Relatiemanagement en Operations. Daarnaast leveren Strategie & Ontwikkeling, Marketing & Communicatie, Finance, Treasury & Business Intelligence, IT, Risk, Juridische Zaken & Compliance gespecialiseerde kennis en expertise aan de rest van de organisatie. Ten slotte bieden HR, PRO management (project-, product- en programmamanagement) en het Directiesecretariaat algemene ondersteuning.

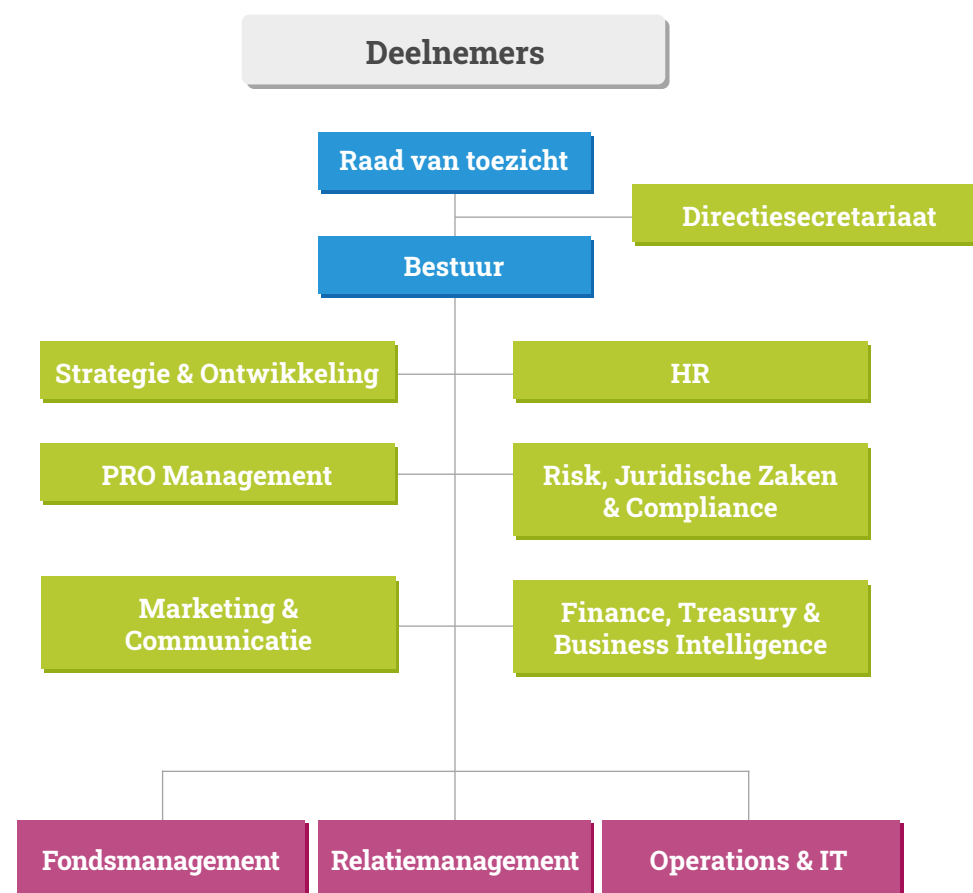
Personele bezetting

In 2022 bedroeg de gemiddelde personeelsformatie 109,2 fte (2021: 115,5). Dit is een afname dankzij de reorganisatie in 2021, waardoor tijdelijk een situatie van overcapaciteit bestond.

In de loop van 2022 groeide de omvang van de organisatie. Dit kwam enerzijds doordat de stijging van het aantal aanvragen voor leningen leidde tot uitbreiding van het team Operations (met grotendeels inhuur van tijdelijke krachten). Anderzijds groeiden de expertiseteams in omvang,

om de volgende professionaliseringsslag te kunnen maken. Daarnaast startten we eind 2022 met het werven van extra capaciteit voor business development.

Figuur 3: Organogram



Activiteiten

- In 2022 maakten we een start met het versterken van de ontwikkelkracht van de organisatie. Een team van tien medewerkers wordt vrijwel volledig vrijgemaakt om te werken aan propositieontwikkeling. Eind 2022 startte de werving voor dit team, dat op 1 februari 2023 aan de slag gaat.
- We investeerden in regelmatige en betere interne communicatie. Bijvoorbeeld met korte bijeenkomsten met updates van projecten en kwartaalbijeenkomsten waarin teams hun plannen delen.
- In de loop van 2022 werd het weer mogelijk om vanuit kantoor te werken. Het hybride werken, deels vanuit huis en deels vanuit kantoor, is inmiddels vast onderdeel van onze manier van samenwerken geworden. Het was eindelijk ook weer mogelijk een bedrijfsfeest te geven.

Strategisch plan 2021-2024: 'Samen investeren in meer impact'

Ons strategisch plan 2021-2024 met als ondertitel 'Samen investeren in meer impact' geeft richting, ambitie en doelstellingen. In 2022 maakten we een start met de implementatie van het plan door onder meer te investeren in de ontwikkelkracht van onze organisatie.

Visie op belonen

SVn kent een eigen arbeidsvoorwaardenregeling en hanteert een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat past bij de

strategie en kernwaarden van SVn. In het beloningsbeleid staat het klantbelang centraal. Het beloningsbeleid stimuleert dat consumenten, deelnemers of andere cliënten zorgvuldig behandeld worden. Er wordt ook rekening gehouden met de maatschappelijk geaccepteerde gebruiken en met wet- en regelgeving.

Vier uitgangspunten vormen de kern van ons beloningsbeleid:

- Bevordert een billijke en consistente beloningstoekenning met evenwichtige beloningsverhoudingen. Hiervoor hanteren we een functiewaarderingssysteem waarmee we functies wegen en evalueren.
- Is ondersteunend aan de realisatie van de bedrijfsstrategie en vormt een afspiegeling van zowel individuele als collectieve prestaties. De individuele beloningsniveaus bepalen we met een combinatie van prestatie-indicatoren op individueel en collectief niveau (het 'wat') en competenties en andere gedragsfactoren (het 'hoe'). Hiermee leggen we 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, op basis van totale beloning.
- Staat voor 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.

- Legt de focus op totale beloning. Naast een vaste beloning bestaat de beloning ook uit het pensioenbudget, keuzebudget en overige secundaire arbeidsvoorwaarden. Dit bepaalt de waardebeoordeling van het totale beloningspakket.

Toezicht op beloningen

De raad van toezicht van SVn zorgt voor een beloningsbeleid voor het bestuur van SVn. Dit voldoet aan de Wet normering topinkomens (WNT) en de Wet beloningsbeleid financiële ondernemingen (WBFO). Het bestuur ziet erop toe dat het beloningsbeleid van SVn voldoet aan de visie op belonen en ziet toe op correcte uitvoering. Voor 2022 ligt het WNT-maximum op € 216.000. SVn blijft ook binnen de normen van de WBFO. We kennen geen 13e maand en geen systeem van variabele beloning.

Wet- en regelgeving

Juridische zaken en compliance

Wet- en regelgeving stelt stevige eisen aan financiële dienstverlening. 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 compliancekennis heeft SVn zelf in huis. Specifieke, aanvullende kennis huren we in. Ook privacy speelt een steeds grotere rol. SVn heeft een privacy officer en een externe

functionaris gegevensbescherming.

Productgoedkeuringsproces

SVn heeft een productgoedkeuringsproces en een revisiebeleid. Nieuwe producten brengen we op de markt na een zorgvuldige afweging van de risico's en toetsing van overige relevante aspecten, zoals zorgplicht. Bestaande producten reviseren we periodiek en we toetsen deze doorlopend aan relevante gedragscodes en wet- en regelgeving. Dit is een continu proces.

Eed en belofte financiële sector

De raad van toezicht, het bestuur en alle medewerkers van SVn leggen de eed of belofte financiële sector af.

Vergunningen

SVn beschikt over vergunningen voor het aanbieden van en bemiddelen in hypothecair en consumptief krediet. SVn staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Bestuur

Samenstelling bestuur

Het bestuur van SVn bestaat uit de heer Arjen Gielen en mevrouw Stella Vos-van Daatselaar.

Bezoldiging gegevens bestuur

De bezoldigingsgegevens van het bestuur zijn in de jaarrekening opgenomen bij de toelichting op de winst- en verliesrekening. [Zie de tabel op pagina 76.](#)

Nevenfuncties en -activiteiten bestuursleden

Stella Vos-van Daatselaar heeft geen nevenfuncties of -activiteiten.

Arjen Gielen voert de volgende nevenactiviteiten uit:

- Voorzitter bestuurlijk overleg bij Trusted Information Partners (TIP)
- Lid raad van advies bij Nibud
- Aanjager NL2025
- Voorzitter Innovatietafel Wonen, Zorg en Pensioen

05

Risicomangement

Risicomanagement

Oorlog tussen Rusland en Oekraïne versnelt energietransitie

Als één risico 2022 typeert, is het wel de afhankelijkheid van Nederland en de Europese Unie van leveranciers van fossiele brandstoffen. Die bewustwording onderstreept ook de urgentie van de energietransitie. De oorlog tussen Rusland en Oekraïne en de daardoor gestegen energiekosten stimuleerden de investeringsbereidheid op met name duurzaamheidsvlak. De vraag naar duurzame maatregelen nam toe, in een markt die nog last heeft van de gevolgen van Covid-19. De druk op toeleveringsketens – met tekorten aan onder meer materialen en installateurs – zal naar verwachting ook in 2023 nog een grote rol spelen en er mogelijk voor zorgen dat investeringen naar beneden bijgesteld worden.

Torenhoge inflatie zorgt voor extreme (energie)prijzen

Na een lange periode van negatieve rente kregen we in het najaar van 2022 te maken met een torenhoge inflatie, die opliep naar recordhoogte (eind september 2022: 14%). Het was de druk op toeleveringsketens vanwege Covid-19 en de oorlog tussen Rusland en Oekraïne die de prijzen snel lieten toenemen. Gesteund vanuit de Europese Unie voerde de Nederlandse overheid een prijsplafond in voor energie om de extreem gestegen stroom- en gasprijzen te beteugelen.

De prijsontwikkeling in het algemeen maakt de economische

vooruitzichten onzeker. Naar verwachting neemt de economische groei in Nederland af in de loop van 2023. Vooralsnog lijkt een krimp van de economie niet op korte termijn in aantocht.

Starters nog steeds moeilijke positie op de woningmarkt

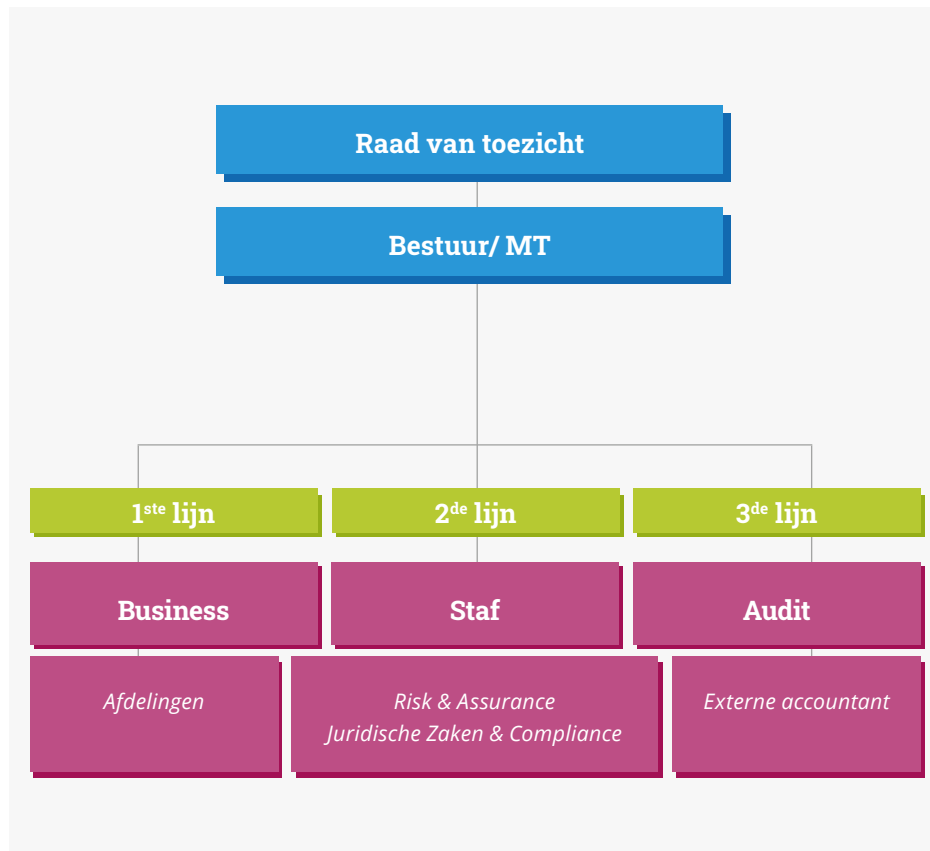
Als je als starter een woning zocht, had je het ook in 2022 lastig vanwege het beperkte woningaanbod. De verhoging van de NHG-grens zorgde wel dat er meer woningen voor starters bereikbaar zijn. Mede hierdoor verstrekte SVn meer Startersleningen. Met een grotere vraag dan aanbod én omdat de bouw van nieuwe woningen achterblijft, blijft er wel kans op prijsstijgingen. Hoewel de gestegen rente zorgt voor stabilisering van woningprijzen. Al met al blijft het vooruitzicht van starters op de woningmarkt lastig en onzeker.

Beheerste en integere bedrijfsvoering

We hebben een maatschappelijke doelstelling en werken voornamelijk met publieke middelen. Het inzetten van de middelen van onze deelnemers, samenwerkingspartners en fondsen vraagt om grote zorgvuldigheid en om een beheerste, integere bedrijfsvoering. De risico governance is ingericht naar het three-lines-model (figuur 4).

Uitgangspunt van het model is dat de afdelingen de eerste lijn vormen en verantwoordelijk zijn voor de beheersing van de risico's. Dit doen ze

Figuur 4: Three-lines-model



door de beheersmaatregelen te borgen in processen en aantoonbaar uit te voeren met duidelijke verantwoordelijkheden. In het risicocomité worden de mate van beheersing en (risico-)ontwikkelingen besproken. Team Risk & Assurance faciliteert de afdelingen in het herkennen, beoordelen en beheersen van risico's. Niet alleen om de waarde van

SVn te beschermen, maar ook om deze te vergroten. Risk & Assurance monitort de (geaggregeerde) risicopositie, de mate van beheersing en (risico-)ontwikkelingen, en rapporteert en adviseert hierover aan de afdelingen, het bestuur/MT en de RvT. De derde lijn wordt ingevuld door onze externe accountant Mazars, die controleert of het systeem van risicobeheersing en de interne controle daadwerkelijk functioneert. Naast het controleren van onze jaarrekening is Mazars ook de accountant voor het ISAE 3402 certificeringstraject.

ISAE 3402 type II certificering

In de basis voert SVn als serviceorganisatie dienstverlening uit voor gebruikersorganisaties. Deze organisaties vertrouwen erop dat SVn de dienstverlening efficiënt en effectief, maar ook beheerst en integer uitvoert. SVn stelt hoge eisen aan de uitvoering van de dienstverlening. Om hier transparant en onafhankelijk verantwoording over te kunnen afleggen, startten we in het voorjaar van 2021 met een ISAE 3402 certificeringstraject.

Deze certificering zorgt ervoor dat de beheersing van processen die onze deelnemers, samenwerkingspartners en fondsen aan SVn uitbesteden verifieerbaar is. Als basis dient ons eigen risicoraamwerk, dat we in samenwerking met Mazars aanscherpten. Over het boekjaar 2022 zijn door Mazars alle beheersmaatregelen getest op werking.

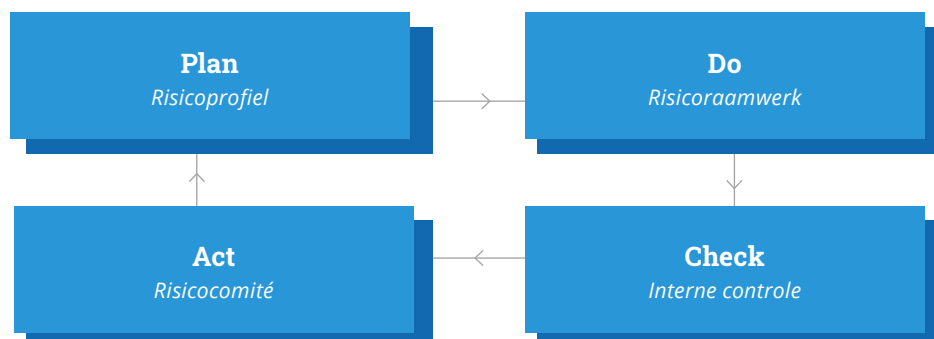
Begin 2022 kreeg SVn een ISAE 3402 type I assuranceverklaring. In

april 2023 ontvingen we een ISAE 3402 type II assuranceverklaring over boekjaar 2022. Onze deelnemers, samenwerkings-partners, fondsen en hun accountants kunnen de rapporten inzien en op de resultaten steunen ten behoeve van de controle van de eigen jaarrekening.

Integraal risicomanagement

Het risicomanagement van SVn is een gecoördineerde set van beleidskaders en activiteiten om risico's te herkennen en te beheersen. Om dit efficiënt, duurzaam en maatschappelijk verantwoord uit te voeren, is risicomanagement een integraal onderdeel van onze bedrijfsprocessen. Hiervoor gebruiken we het Business Control Framework (BCF). Het BCF (figuur 5) is een systematische aanpak, gebaseerd op de Plan-Do-Check-Act-cyclus. Het BCF geeft inzicht in beheersing en ontwikkeling van risico's door informatie te consolideren, te verrijken en te analyseren voor het gewenste tactische of strategische niveau.

Figuur 5: Business Control Framework (BCF)



Risicobereidheid

Een belangrijk onderdeel in ons BCF is het bepalen van de risicobereidheid (risk appetite). SVn wordt blootgesteld aan strategische, operationele, financiële, compliance en omgevingsrisico's. De risicobereidheid stelt ons in staat om besluitvorming ook vanuit een risicokader te onderbouwen. Het risk appetite dashboard is de vertaling van deze risicobereidheid, die structureel op de agenda van het risicocomité staat. Een belangrijk onderdeel van het dashboard is de monitoring van het weerstandsvermogen. Dit vermogen is de buffer die we aanhouden om risico's op te vangen die onze continuïteit kunnen bedreigen. Om een laag risicoprofiel te handhaven, houdt SVn altijd voldoende weerstandsvermogen aan.

Belangrijkste risico's

SVn hecht aan een laag risicoprofiel. Bij het uitvoeren van de reguliere bedrijfsvoering en het uitvoeren van de strategie werken we altijd binnen de gestelde risicobereidheid. Nieuwe (financierings)oplossingen brengen een beperkte mate van risico met zich mee, aan zowel de kant van geldgevers als geldnemers. Het voldoen aan wet- en regelgeving en het centraal stellen van klantbelang vormen altijd een minimale vereiste in alles wat we doen.

Niet-financiële risico's

De belangrijkste niet-financiële risico's zijn:

- Strategisch risico
- Marktrisico
- Operationeel risico
- Business continuity risico
- Cyberrisico
- Compliancerisico

De financiële risico's (renterisico, liquiditeitsrisico, concentratierisico en krediet- en tegenpartijrisico) lichten we in hoofdstuk 7 nader toe.

Strategisch risico

SVn opereert in een complexe en dynamische omgeving. We stemmen onze strategie daar zo goed mogelijk op af en wegen daarin de belangen van onze deelnemers en samenwerkingspartners altijd mee. De politieke agenda geeft richting en prioriteit aan verschillende maatschappelijke thema's en is een belangrijk aspect in de ontwikkeling van nieuwe proposities en financieringsoplossingen.

Marktrisico

SVn is complementair aan de markt. Op plekken waar de markt faalt, bieden wij specifieke financieringsoplossingen die maatschappelijke impact helpen creëren. Marktonwikkelingen volgen we nauwlettend en vormen belangrijke input voor de (door)ontwikkeling van onze

producten en fondsen. Net zo belangrijk bij die ontwikkeling zijn de wensen van onze deelnemers, samenwerkingspartners, fondsen en stakeholders. Met hen hebben we geregeld overleg.

Operationeel risico

SVn werkt voortdurend aan het verbeteren van de risicobeheersing. Met de ISAE 3402 type II certificering zetten we een volgende stap in de operationele risicobeheersing. We monitoren de mate van beheersing door de beheersingsmaatregelen periodiek te testen op effectiviteit. Verder voert onze accountant Mazars in het kader van de jaarrekening jaarlijks een audit uit op de acceptatie en het beheer van onze leningen, de controle-omgeving en de IT-omgeving van SVn. De verklaring van de accountant is onderdeel van dit jaarverslag.

Business continuity risico

Continuïteit is voor SVn van groot belang. Onze organisatorische weerstand en veerkracht moeten voldoende gewaarborgd zijn om onverwachte gebeurtenissen te kunnen opvangen die de dienstverlening bedreigen (beschikbaarheid, integriteit en vertrouwelijkheid van data en systemen). SVn wil de risico's van dergelijke situaties tot een minimum beperken.

Naast beheersing en bewaking van (ICT-)diensten heeft SVn een incidentmanagementproces. Daardoor kunnen we adequaat reageren op verstoringen en incidenten. Onze infrastructuur maakt

plaatsonafhankelijk werken mogelijk. We voeren periodiek tests en simulaties met betrekking tot uitwijkingen en verstoringen uit om zekerheid te houden over de werking van onze continuïteitsmaatregelen.

Cyberrisico

Wereldwijd neemt de cyberdreiging toe. Ransomware-aanvallen zijn aan de orde van de dag. SVn heeft een gelaagd verdedigingsmodel tegen cyberdreigingen. Daarbij is aandacht voor bewustzijnstrainingen, actief beheer, monitoring en technische beheersmaatregelen om een cyberaanval waar mogelijk te voorkomen. Daarnaast kunnen we reageren op een eventuele aanval met een crisismanagementteam en een draaiboek.

Compliancerisico

Bij compliance bestaat het risico dat SVn niet tijdig, volledig en juist kan anticiperen op juridische ontwikkelingen en het implementeren van maatregelen in de eigen organisatie. Toenemende druk op wet- en regelgeving in combinatie met de verdere digitalisering van onze dienstverlening vraagt om continue aandacht. We willen compliant zijn én blijven, om de belangen van de klant zo goed mogelijk te bedienen en een betrouwbare samenwerkingspartner te zijn. Dit doen we door onder meer aanpassingen in procedures door te voeren en deze zo veel mogelijk te vertalen naar onze IT-systemen, die naleving van wet- en regelgeving systematisch borgen. En door periodieke monitoring, wat ervoor zorgt dat we potentiële zwaktes in de interne beheersing tijdig kunnen identificeren en bijstellen.

06

Raad van toezicht

Raad van toezicht

Governancestructuur

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

Informatie over de RvT

De RvT houdt toezicht 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 SVn in brede zin. De RvT van SVn bestond eind 2022 uit vijf leden.

Vergaderingen

Ten minste vijf keer per jaar is er een vergadering. Extra vergaderingen kunnen op ieder gewenst moment plaatsvinden. In 2022 vergaderde de RvT zes keer. Daarin kwamen onder meer deze onderwerpen aan bod:

- Jaarverslag 2021
- Reguliere kwartaalrapportages, kwartaalrapportages risicomanagement en kwartaalrapportages treasury

- Strategisch plan 2021-2024
- Remuneratierapport 2021
- Bezoldiging RvT
- Deelnemersovereenkomst
- Beheervergoedingen deelnemers
- Begroting 2023-2026
- Stand van zaken bestaande, door SVn gemanagede fondsen
- Werving nieuwe leden RvT
- Aanpassing reglementen*

Er werden in 2022 diverse onderwerpen besproken en voorbereid in de remuneratiecommissie (drie vergaderingen) en in de audit-, risk- en digitaliseringscommissie (vier vergaderingen).

*Aanpassing reglementen

Op uitdrukkelijk verzoek van een aantal deelnemers worden zowel het reglement bestuur als het reglement RvT per 1 januari 2023 aangepast. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- In de benoemingsprocedure voor nieuwe leden van de RvT kunnen deelnemers gedurende een periode van vier weken suggesties voor nieuwe kandidaten aandragen.
- Als algemeen uitgangspunt geldt dat de meerderheid van de RvT-leden een publieke achtergrond of aantoonbaarheid met het publieke domein moet hebben.

- Er is een lijst opgenomen met besluiten waarvoor toestemming van de vergadering van deelnemers nodig is. Belangrijkste toevoeging is dat een materiële wijziging van de strategische doelstellingen van SVn goedkeuring van de vergadering van deelnemers vereist.

Governance

SVn hecht aan haar reputatie als deskundige, solide en integere financieel partner van gemeenten, provincies, Rijk en overige samenwerkingspartners. We beschikken over een goed toegeruste werkorganisatie. De keten van goed beschreven procedures, de kwaliteitsbewaking daarop, risicomanagement en de eindcontrole door een externe accountant, waarborgen een gecontroleerde bedrijfsvoering voor de interne procesgang. De eindcontrole resulteert onder meer in het accountantsverslag, naar aanleiding van de jaarrekeningcontrole.

Benoeming en mutaties van de leden van de RvT

Conform de statuten worden leden van de RvT benoemd door deelnemers. Deelnemers zijn Nederlandse publiekrechtelijke rechtspersonen, zoals gemeenten, provincies en samenwerkingsverbanden van gemeenten. Benoeming van leden is voor een periode van maximaal vier jaar. Daarna zijn de zittende leden herbenoembaar voor nog maximaal één termijn van vier jaar.

Leden treden af volgens een door de RvT opgesteld rooster van aftreden. Aftreding gebeurt gespreid, rekening houdend met de specifieke deskundigheid van de leden. Op 1 januari 2022 is de heer Schoenmaker

tot de nieuwe voorzitter benoemd, als opvolger van de heer Crone die op 31 december 2021 afscheid nam. Mevrouw Kemna trad na één termijn af per 1 juli 2022. De heer Rutten werd als RvT-lid benoemd per 1 augustus 2022. De heer Van Veldhuizen trad af per 1 januari 2023. Er lopen aanstellingsprocedures voor het benoemen van twee nieuwe RvT-leden.

Commissieleden

Audit-, risk- en digitaliseringscommissie: de heer Greitemann (voorzitter), de heer Rutten, mevrouw Van Wijk-Russchen.

Remuneratiecommissie: de heer Van Veldhuizen (voorzitter), mevrouw Kemna (tot 1 juli 2022), de heer Schoenmaker.

Bezoldiging gegevens RvT

De bezoldigingsgegevens van de RvT staan in de jaarrekening bij de toelichting op de winst- en verliesrekening. [Zie de tabel op pagina 77.](#)

Hoofd- en nevenfuncties leden RvT

De heer J.R.J. Greitemann

- Bestuurder YourSolution Holding BV
- Bestuurder YourSolution BV
- Lid RvT Maag Lever Darm Stichting

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

- Lid RvT en voorzitter audit committee Nationaal ICT Instituut in de Zorg (Nictiz)
- Lid RvC, vice-voorzitter en voorzitter audit committee coöperatieve zorgverzekeraar Menzis NV
- Voorzitter RvC en lid remuneratie- en benoemingscommissie MN Services NV
- Lid Curatorium en gastdocent Governance University
- Non-executive director ASA International PLC
- Independent member ARAC vereniging Géant
- Lid IBD (plaatsvervanger) college Algemene Rekenkamer
- Vicechair en member supervisory board Athora NL (VIVAT)
- Lid RvA Holland Financial Network
- Lid Kiesraad
- Lid RvC SPIE Nederland BV

De heer mr. drs. E.F.M. Rutten

- Voorzitter RvC Sustainable Capital Group
- Lid RvT Stichting Knox Bewaarinstelling
- Lid RvC TKP (tot juli 2022)
- Lid RvA BELEAP
- Lid RvA Rotterdam Factoring

De heer dr. M. Schoenmaker

- Bestuursvoorzitter van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
- Voorzitter RvT bibliotheek Gouda
- Lid RvT Jantje Beton/NUSO
- Voorzitter RvT Jeugdbescherming West

De heer dr. G.O. van Veldhuizen

- Staatsraad in de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
- President-commissaris van landgoed Het Lankheet
- Voorzitter Stichting Verhaal van Enschede
- Mitglied Aufsichtsrat Deutsch-Niederländische Gesellschaft e.V. Münster

Mevrouw R. van Wijk-Russchen RBA

- Kroonlid en fungerend voorzitter College van Toezicht Advocatuur
- Non-executive director Brunel Pension Partnership Ltd (UK)
- Lid RvC Altera Vastgoed NV
- Lid RvT Fries Museum (w.o. Fries Verzetsmuseum)
- Lid RvT Keramiekmuseum Princessehof
- Lid RvA stichting Netherlands Investment Managers Forum (NIMF)

Rooster van aftreden – Raad van toezicht SVn													
Aard zetel	Thans bezet door	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Voorzitter	De heer dr. M. Schoenmaker							A 01-07				H 01-07	
Vice-voorzitter	De heer dr. G.O. van Veldhuizen	A 01-01				H 01-01				AF 01-01			
Lid	De heer J.R.J. Greitemann	A 01-06				H 01-06				AF 01-06			
Lid	Mevrouw R. van Wijk-Russchen RBA							A 01-01				H 01-01	
Lid	De heer mr. drs. E.F.M. Rutten								A 01-08				H 01-08
Lid	Mevrouw drs. J.M.A. Kemna				A 01-04				AF 01-07*				

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

H Jaar van herbenoeming (tweede termijn).

AF Aftredend vanwege bereiken statutair vastgestelde maximum benoemingsperiode.

* Op eigen verzoek van mevrouw Kemna heeft geen herbenoeming plaatsgevonden voor een volledige, tweede termijn.

07

Jaarrekening

Balans 31 december 2022

vervolg tabel op volgende pagina

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
ACTIVA	€	€
(1) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Software	1.179	2.059
(2) MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Kantoorinventaris en hardware	687	886
	1.866	2.945
(3) FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
SVn Plusleningen	363	1.058
Stimuleringsleningen	336.741	252.198
Startersleningen	600.259	595.569
Duurzaamheidsleningen	170.780	146.241
Transformatieleningen	35.758	28.800
Realisatieleningen	2.282	-
Overige leningen	725	816
Overige financiële vaste activa	13.016	11.069
	1.159.924	1.035.751
VLOTTENDE ACTIVA		
(4) Vorderingen en overlopende activa	9.590	8.525
(5) Liquide middelen	594.474	491.187
	604.064	499.712
Activa	1.765.854	1.538.408

vervolg balans 31 december 2022

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
PASSIVA	€	€
(6) EIGEN VERMOGEN		
SVn-vermogen	62.868	60.567
(7) VOORZIENINGEN		
Rentedekkingsfondsen	2.915	3.697
Overige voorzieningen	68	156
	2.983	3.853
(8) LANGLOPENDE SCHULDEN		
Stimuleringsfondsen	489.777	406.737
Startersfondsen	772.334	726.409
Duurzaamheidsfondsen	238.000	220.630
Corporatiefondsen	16.585	19.388
Transformatiefaciliteit	82.434	59.236
Realisatiefonds	3.026	(260)
Overige langlopende schulden	957	924
	1.603.113	1.433.064
(9) KORTLOPENDE SCHULDEN	96.890	40.924
Passiva	1.765.854	1.538.408

Winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Rente en soortgelijke baten	28.577	24.602
Rente en soortgelijke lasten	20.018	20.359
Renteresultaat	8.559	4.243
Overige bedrijfsopbrengsten		
1. Opbrengst afsluitkosten	2.956	2.657
2. Beheervergoeding	6.039	4.864
3. Overige baten	4.179	5.480
	13.174	13.001
Mutatie voorzieningen	174	(86)
(10) Som der bedrijfsopbrengsten	21.907	17.158

vervolg op volgende pagina

vervolg winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Personeels- en andere beheerskosten		
1. Personeelskosten		
1.1 Lonen en salarissen	5.880	7.067
1.2 Sociale lasten	862	908
1.3 Pensioenlasten	1.044	1.133
1.4 Kosten inleen	3.117	2.062
1.5 Overige personeelskosten	390	351
	11.293	11.521
Overige bedrijfslasten	8.090	7.778
(11) Som der bedrijfslasten	19.383	19.299
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	2.524	(2.141)
Vennootschapsbelasting	223	
Resultaat	2.301	(2.141)

Kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)

Kasstroom uit operationele activiteiten

Resultaat

Aanpassingen voor:

Afschrijvingen en overige waardeverminderingen

Mutatie voorzieningen:

- Netto contante waarde verstrekte leningen
- Beheervergoeding
- Rente op Startersleningen
- Mutatie Rentedekkingsfondsen
- Mutatie overige voorzieningen

Mutatie revolverende fondsen:

- Beheervergoeding
- Mutatie niet-revolverend
- Rente op Stimuleringsleningen

Mutatie in werkkapitaal:

- Overige vorderingen
- Overige schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Resultaat	2.301	(2.141)
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	1.096	1.279
Mutatie voorzieningen:		
• Netto contante waarde verstrekte leningen	-	17
• Beheervergoeding	(241)	(285)
• Rente op Startersleningen	(455)	(538)
• Mutatie Rentedekkingsfondsen	(86)	(16)
• Mutatie overige voorzieningen	(88)	87
	(870)	(735)
Mutatie revolverende fondsen:		
• Beheervergoeding	(5.069)	(4.579)
• Mutatie niet-revolverend	613	(464)
• Rente op Stimuleringsleningen	15.081	16.468
	10.625	11.425
Mutatie in werkkapitaal:		
• Overige vorderingen	(1.065)	(1.512)
• Overige schulden	55.999	9.677
	54.934	8.165

vervolg op volgende pagina

vervolg kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten	68.086	17.993
(Des)investeringen	(17)	(16)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(17)	(16)
Verstekte leningen	(310.391)	(191.682)
Ontvangen aflossingen leningen	186.218	214.245
	(124.173)	22.563
Ontvangen stortingen in rekening-courant	193.061	133.036
Onttrekkingen uit rekening-courant	(33.670)	(66.745)
	159.391	66.291
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	35.218	88.854
Toename geldmiddelen	103.287	106.831
Beginstand periode	491.187	384.356
Mutatie boekjaar	103.287	106.831
Eindstand periode	594.474	491.187

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

In de jaarrekening staan bedragen in duizendtallen, tenzij anders weergegeven.

Doelstelling en activiteiten

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), statutair gevestigd te Hoevelaken (KvK 41042610), 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.

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 deelnemers en samenwerkingspartners.
- Het geven van voorlichting en concrete ondersteuning aan deelnemers en samenwerkingspartners.

Algemene grondslagen voor het opstellen 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 jaarverslaggeving. Ook wordt voldaan aan de wettelijke vereisten van titel 9, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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 zijn ten opzichte van voorgaande jaren geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Financiële instrumenten

SVn past (kostprijs) hedge accounting toe en waardeert de financiële instrumenten daarom tegen kostprijs. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie stelt SVn hedgedocumentatie op. 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 blijken 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 op meer- of minderopbrengsten vanwege fluctuaties van de rente op de geld- en kapitaalmarkt. Het renterisicobeleid is gericht op het

beheersen van het risico waaraan de activiteiten als gevolg van renteschommelingen blootgesteld worden. SVn gebruikt renteswaps om de renterisico's te beperken. Voor nadere toelichting over de gebruikte renteswaps, [zie pagina 71](#).

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 van het Burgerlijk Wetboek vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningpost.

Toekomstige vergoedingen

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 gebruikgemaakt 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 rentedekkingsfonds

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 renteswaps wordt beoordeeld op basis van het verwachte verloop van de portefeuille Startersleningen. Hierbij wordt gebruikgemaakt 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 hedged-item 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 waardemutatie 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 ingebruikname. Op de balansdatum wordt beoordeeld of er aanleiding is voor een bijzondere waardevermindering van het actief.

De geschatte economische levensduur voor:

Bouwkundige investeringen is **10 jaar**

Inventarissen en inrichting is **10 jaar**

Software is **5 jaar**

Hardware is **3 jaar**

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen portefeuillefinancieringen 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 kan 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. Voor het deel van de portefeuille waar het kredietrisico bij SVn ligt, wordt een voorziening in de balans verwerkt.

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 alle een resterende looptijd korter dan een jaar.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasurystatuut bevat de door het bestuur van SVn vastgestelde beleidskaders. In het statuut is onder meer met limieten vastgelegd wat de maximaal geaccepteerde risico's zijn en welke instrumenten en methodes gehanteerd worden 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 overvloedige 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. Voor de leningportefeuille voor eigen risico van SVn is meestal 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, zal een additionele relatie met een financiële instelling aangegaan worden.

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

Opbrengst uit afsluitkosten betreft de aan geldnemers in rekening gebrachte kosten voor de verstrekking van financieringen. De opbrengst uit afsluitkosten voor hypothecaire financieringen wordt 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

In 2019 gaf de Belastingdienst aan SVn niet als fiscaal ondernemer te zien vanwege het ontbreken van structurele winsten. In 2022 boekte SVn een positief resultaat. Ook voor de komende jaren wordt een positief resultaat verwacht. Dit betekent dat SVn voldoet aan het criterium winststreven en daarmee als fiscaal ondernemer gezien kan worden.

In 2023 gaat SVn met de Belastingdienst in gesprek over onderscheid in activiteiten, welke activiteiten mogelijk zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting (vpb), welke verliezen uit voorgaande jaren voor compensatie in aanmerking komen en hoe daarmee de vpb-belastingdruk in de jaarrekening vastgesteld gaat worden. Vooruitlopend op het overleg met de Belastingdienst nam SVn de maximale vpb-belastingdruk in deze jaarrekening op, ervan uitgaande dat SVn gebruik kan maken van verliescompensatie.

Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Rente op leningen, mutaties op voorzieningen, revolverende fondsen, beheervergoeding en afschrijvingen op (im)materiële vaste activa 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

In de immateriële vaste activa zijn investeringen in software opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	4.400	4.400
Afschrijving tot 1 januari	2.341	1.461
Boekwaarde 1 januari	2.059	2.939
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	880	880
Boekwaarde per 31 december	1.179	2.059
Aanschafwaarde 31 december	4.400	4.400
Afschrijving tot 31 december	3.221	2.341
Boekwaarde per 31 december	1.179	2.059

(2) Materiële vaste activa

In de materiële vaste activa zijn bouwkundige investeringen, kantoorinventaris en hardware opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	2.177	2.161
Afschrijving tot 1 januari	1.291	892
Boekwaarde 1 januari	886	1.269
Investerings	17	16
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	216	399
Boekwaarde per 31 december	687	886
Aanschafwaarde 31 december	2.194	2.177
Afschrijving tot 31 december	1.507	1.291
Boekwaarde per 31 december	687	886

(3) Financiële vaste activa

(Bedragen x € 1.000)	Stand per 1 januari	Verstrekte leningen	Aflossingen	Stand per 31 december
	€	€	€	€
SVn Plusleningen [A]				
• 2021	2.334	-	(1.276)	1.058
• 2022	1.058	-	(695)	363
Stimuleringsleningen [B]				
• 2021	235.482	57.802	(41.086)	252.198
• 2022	252.198	128.609	(44.066)	336.741
Startersleningen [C]				
• 2021	620.994	98.416	(123.841)	595.569
• 2022	595.569	110.508	(105.818)	600.259
Duurzaamheidsleningen [D]				
• 2021	155.958	24.089	(33.806)	146.241
• 2022	146.241	55.263	(30.724)	170.780
Transformatieleningen [E]				
• 2021	24.175	11.375	(6.750)	28.800
• 2022	28.800	13.378	(6.420)	35.758
Realisatieleningen [F]				
• 2021	-	-	-	-
• 2022	-	2.633	(351)	2.282
Overige leningen [G]				
• 2021	1.062	-	(246)	816
• 2022	816	-	(91)	725
Overige financiële vaste activa [H]				
• 2021	18.309	-	(7.240)	11.069
• 2022	11.069	-	1.947	13.016
Totaal 2021	1.058.314	191.682	(214.245)	1.035.751
Totaal 2022	1.035.751	310.391	(186.218)	1.159.924

[A] SVn Plusleningen

Dit betreft leningen verstrekt uit het SVn-vermogen. De gemiddelde rentevoet over 2022 is 1,5% (2021: 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 Thuis-lening van de provincie Limburg en de Toekomstbestendig Wonen-lening van de provincie 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 2022 is 1,7% (2021: 1,6%).

[C] Startersleningen

Dit betreft de Startersleningen die voor een deel zijn verstrekt uit revolverende startersfondsen van deelnemers en samenwerkingspartners. Een ander deel is verstrekt door SVn, waarbij de kosten gedekt worden uit bijdragen van de Rijksoverheid en 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.

Verstrekte Startersleningen

(Bedragen x € 1.000)

	2022	2021
	€	€
Uit Gemeentelijke fondsen	466.714	449.656
Uit Provinciale fondsen	66.943	58.733
Uit Corporatiefondsen	9.546	12.221
Door SVn gefinancierd	57.056	74.959
Lopende leningen	600.259	595.569

[D] Duurzaamheidsleningen

Dit betreft de 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 2022 is 1,4% (2021: 1,1%).

[E] Transformatieleningen

Dit betreft de Transformatieleningen die zijn verstrekt uit de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie. Deze leningen worden verstrekt voor risico van het ministerie van BZK. De gemiddelde rentevoet over 2022 is 4,8% (2021: 5,4%).

[F] Realisatieleningen

Dit betreft de Realisatieleningen die zijn verstrekt vanuit het Realisatiefonds, dat SVn met Energie Samen, Rabobank, Triodos en ASN Bank voor energiecoöperaties opzette. Met een Realisatielening financieren energiecoöperaties een energieproject in de vorm van zonnepanelen op een dak of in een veldopstelling. De gemiddelde rentevoet over 2022 is 2,8%.

[G] Overige leningen

Dit betreft door SVn aan Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en woningeigenaren verstrekte leningen tegen marktconforme voorwaarden. In alle gevallen is zekerheid ontvangen in de vorm van een gemeentegarantie, Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), waar nodig aangevuld met recht van hypotheek. De gemiddelde rentevoet over 2022 is 2,7% (2021: 2,7%).

[H] Overige financiële vaste activa

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

Toekomstige vorderingen fondsmanagement

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 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 is de portefeuille overgegaan in de beheerfase.

Gedurende de resterende looptijd ontvangt SVn de opgebouwde vordering terug. De vordering betreft de door SVn toekomstig te ontvangen vergoeding. Deze vergoeding wordt ontvangen volgens de afspraken in de fundmanagement agreement. Het karakter van de vordering is overwegend langlopend. Per balansdatum is de langlopende vordering nihil (2021: € 1,7 miljoen).

Toekomstige vergoedingen

Onder de overige vorderingen zijn de opbrengsten uit consumptieve financieringen opgenomen van circa € 11,8 miljoen (2021: € 8,6 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 consumenten betaalde vergoeding. De vordering betreft de door SVn toekomstig te ontvangen vergoeding.

Vlottende activa

(4) Vorderingen en overlopende activa

Onder de overige vorderingen zijn de toekomstige vorderingen fondsmanagement (2022: € 1,6 miljoen, 2021: € 2,7 miljoen) en toekomstige vergoedingen (2022: € 3,3 miljoen, 2021: € 2,4 miljoen) met een kortlopend karakter opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Overige vorderingen	9.590	8.525
Boekwaarde per 31 december	9.590	8.525

(5) Liquide middelen

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

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Saldi bij bankinstellingen	594.474	491.187
Boekwaarde per 31 december	594.474	491.187

Bankgaranties

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

Passiva

(6) Eigen Vermogen

Verloop SVn-vermogen

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	60.567	62.708
Mutaties	-	-
Kapitaalstorting		
Resultaat lopend boekjaar	2.301	(2.141)
Stand per 31 december	62.868	60.567

(7) 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 2022 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.

Verloop van de voorzieningen

Voorzieningen (Bedragen x € 1.000)	Boekwaarde per 1 januari	NCW verstrekte leningen	Mutatie rente	Beheer- vergoeding	Dotatie/ onttrekking	Boekwaarde per 31 december
	€	€	€	€	€	€
Rentedekkingsfondsen [A]						
• 2021	4.519	17	(538)	(285)	(16)	3.697
• 2022	3.697	-	(455)	(241)	(86)	2.915
Overige voorzieningen [B]						
• 2021	69	-	-	-	87	156
• 2022	156	-	-	-	(88)	68
Totaal 2021	4.588	17	(538)	(285)	71	3.853
Totaal 2022	3.853	-	(455)	(241)	(174)	2.983

PASSIVA

[A] Rentedekkingsfondsen

In 2022 passeerden de VROM Startersleningen het vierde hertoetsmoment en de BZK Startersleningen het tweede hertoetsmoment. De hertoetsuitslagen zijn onverminderd positief. Dit leidt in 2022 tot een vrijval van € 88.000.

[B] Overige voorzieningen

De voorziening op de portefeuilles wordt gewaardeerd op € 5,2 miljoen (2021: € 3,3 miljoen). Het risico dat bij SVn ligt, bedraagt € 0,1 miljoen (2021: € 0,2 miljoen). Hiervoor is onder de overige voorziening een dotatie voor bijzondere waardeverminderingen op de portefeuilles opgenomen. Het risico dat bij de deelnemers ligt is niet voorzien.

(8) Langlopende schulden

Verloop van de fondsen

(Bedragen x € 1.000)

	Schuldrest per 1 januari	Mutatie deelnemers	Bijgeboekte rente	Mutatie niet- revolverend	Beheer- vergoeding	Schuldrest per 31 december
	€	€	€	€	€	€
Stimuleringsfondsen [A]						
• 2021	374.103	30.935	2.974	(146)	(1.128)	406.737
• 2022	406.737	80.025	2.886	1.499	(1.370)	489.777
Startersfondsen [B]						
• 2021	700.436	18.318	10.283	(182)	(2.446)	726.409
• 2022	726.409	40.318	9.222	(981)	(2.634)	772.334
Duurzaamheidsfondsen [C]						
• 2021	219.015	1.118	1.348	94	(945)	220.630
• 2022	220.630	17.163	1.184	-	(977)	238.000
Corporatiefondsen [D]						
• 2021	22.755	(3.819)	511	1	(60)	19.388
• 2022	19.388	(3.388)	409	254	(78)	16.585
Transformatiefaciliteit [E]						
• 2021	38.114	20.000	1.352	(230)	-	59.236
• 2022	59.236	22.000	1.357	(159)	-	82.434
Realisatiefonds [F]						
• 2021	-	(260)	-	-	-	(260)
• 2022	(260)	3.273	23	-	(10)	3.026
Totaal 2021	1.354.424	66.291	16.468	(464)	(4.579)	1.432.140
Totaal 2022	1.432.140	159.391	15.081	613	(5.069)	1.602.156

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 verloop zijn deze gelden als langlopende schuld gepresenteerd. De fondsen worden als volgt aangehouden:

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Uitgezet in Stimuleringsleningen	349.926	261.573
Uitgezet in Startersleningen	519.160	493.501
Uitgezet in Duurzaamheidsleningen	169.890	149.863
Uitgezet in Corporatie Startersleningen	9.546	12.021
Uitgezet in Transformatieleningen	35.758	28.800
Uitgezet in Realisatieleningen	2.282	-
Saldi op gemeenterekeningen	399.787	396.358
Saldi op provincierekeningen	51.968	48.981
Saldi op corporatierekeningen	7.039	7.367
Saldi op Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie	46.676	30.436
Saldi op Asbestfondsen	9.380	3.500
Saldi op Realisatiefondsen	744	(260)
Boekwaarde per 31 december	1.602.156	1.432.140

Overige langlopende schulden

Overige langlopende schulden betreffen gelden die worden aangehouden ter zekerheid van uitgezette leningen. De stand van de overige langlopende schulden is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Overige langlopende schulden	957	924
Boekwaarde per 31 december	957	924

(9) 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)	2022	2021
	€	€
Bouwdepots	93.352	32.473
Te betalen btw	484	283
Te betalen Vpb	233	-
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	2.821	8.168
Boekwaarde per 31 december	96.890	40.924

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Aankomende productie

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Toegezegd: uitgebrachte, nog niet geaccepteerde offertes	14.206	4.035
Geaccepteerde: nog niet gepasseerde offertes	15.894	6.754
Niet uit de balans blijkende verplichtingen	30.100	10.789

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 € 0,4 miljoen positief (2021: € 6,6 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 (marginverplichtingen).

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 renteswapovereenkomsten lopen:

- Een totale per balansdatum uitstaande hoofdsom van nominaal € 57,4 miljoen (2021: € 75,9 miljoen), waarbij een vaste rente wordt betaald van gemiddeld 2,44% (2021: 2,49%) en een variabele rente gebaseerd op de 6 maands Euribor wordt ontvangen c.q. 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 (2021: € 32,3 miljoen) zijn mutual breakclauses overeengekomen. Een dergelijke breakclause is gebruikelijk bij contracten met een looptijd langer dan tien jaar.
- De eerstvolgende breakclause is op 6 februari 2023.

Overige verplichtingen

Ultimo 2022 zijn langlopende verplichtingen aangegaan voor € 3,8 miljoen. Het betreft verplichtingen uit hoofde van huurcontracten (€ 1,5 miljoen), IT- en infrastructuurcontracten (€ 2,1 miljoen) en leasecontracten (€ 0,2 miljoen).

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Financieel resultaat

SVn behaalt over 2022 een financieel resultaat na vennootschapsbelasting van € 2,3 miljoen positief (2021: € 2,1 miljoen negatief). Het SVn-vermogen stijgt daarmee naar € 62,9 miljoen.

(10) Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 21,9 miljoen (2021: € 17,2 miljoen).

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Renteresultaat	8.559	4.243
Opbrengst afsluitkosten	2.956	2.657
Beheervergoeding	6.039	4.864
Overige baten	4.179	5.480
	13.174	13.001
Mutatie voorzieningen	174	(86)
Totaal bedrijfsopbrengsten	21.907	17.158

Vervolg toelichting op de winst- en verliesrekening

Toelichting renteresultaat

In 2022 realiseerde SVn een positief renteresultaat van € 8,6 miljoen (2021: € 4,2 miljoen). De stijging ten opzichte van vorig jaar kunnen we verklaren door de hogere rente vanuit consumptieve leningen als gevolg van een toegenomen productie. Daarnaast leidt de gestegen rente tot hogere rente-inkomsten.

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Rentebaten		
Liquide middelen	1.962	–
Financiële vaste activa	25.806	23.850
Overige rentebaten	638	752
Renteswaps	171	–
	28.577	24.602
Rentelasten		
Liquide middelen	1.574	22
Langlopende schulden	15.479	16.653
Renteswaps	1.948	2.767
Overige rentelasten	1.017	917
	20.018	20.359
Renteresultaat	8.559	4.243

Rentebaten uit financiële vaste activa

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	25.749	23.776
Overige leningen*	57	74
	25.806	23.850

* onder overige leningen zijn opgenomen:
SVn Pluslening, VROM VvE lening, Renovatielening en de Annuïteitenlening.

Rentelasten uit schulden aan klanten

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	15.479	16.653
	15.479	16.653

Toelichting overige bedrijfsopbrengsten

- De overige baten zijn lager als gevolg van een afname van de fondsmanagementactiviteiten.
- De opbrengst uit afsluitkosten is gestegen door een toename van het aantal verstrekte hypothecaire en zakelijke leningen.
- De beheervergoeding is hoger als gevolg van een stijging in de portefeuille waarover beheervergoeding wordt berekend. Vanaf 2022 brengen we een vaste beheervergoeding in rekening.
- In 2022 is per saldo € 86.000 onttrokken aan de voorziening voor oninbare vorderingen. Daarnaast is € 88.000 uit het Rentedekkingsfonds onttrokken

(11) Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 19,4 miljoen (2021: € 19,3 miljoen).

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Lonen en salarissen	5.880	7.067
Sociale lasten	862	908
Pensioen lasten	1.044	1.133
Kosten inleen	3.117	2.062
Overige personeelskosten	390	351
	11.293	11.521
Overige kosten	8.090	7.778
Totaal bedrijfslasten	19.383	19.299

Toelichting op de bedrijfslasten

- In 2022 bedroeg de personeelsformatie gemiddeld 109,2 fte (2021: 115,5). Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn en binnen de fondsen was hoger dan in 2021. Dat de gemiddelde bezetting in fte's in 2022 lager was, komt door de reorganisatie in 2021. Daardoor ontstond tijdelijk een situatie van overcapaciteit.
- In de overige bedrijfslasten zijn kosten meegenomen voor huisvesting, fondsmanagement, automatisering en advies.

Accountantshonoraria

Er zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria in de resultatenrekening (exclusief btw) verwerkt:

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	€	€
Controle van de jaarrekening	53	49
Andere controlewerkzaamheden	34	33
Fiscaal advies	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	87	82

De accountants honoraria betreffen zowel werkzaamheden voor SVn door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 van de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) als de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie (Mazars Accountants NV) behoort. Deze honoraria hebben betrekking op de controle van de jaarrekening over het boekjaar 2022, 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 boekjaar 2022

De jaarrekening over 2022 is, na goedkeuring van de raad van toezicht, door de bestuurder vastgesteld op 26 april 2023. Het bestuur heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en stelt voor om het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 2.301.000 aan het vrij besteedbaar vermogen toe te voegen. Dit is aldus in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen

Er vonden na de balansdatum geen gebeurtenissen plaats die vermeld moeten worden in de jaarstukken.

Aantal werknemers per balansdatum

Per 31 december 2022 had SVn 114,0 werknemers (2021: 100,2), waarvan 84,0 fte op basis van een volledig dienstverband (2021: 84,9). In 2022 waren er gemiddeld 109,2 werknemers bij SVn (2021: 115,5).

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
	aantal	aantal
Directie, staf en IT	46,7	41,0
Relatie- en fondsmanagement	19,9	20,5
Operations	47,4	38,7
Totaal aantal medewerkers (op 31 december)	114,0	100,2
Totaal aantal medewerkers intern met een volledig dienstverband (op 31 december)	84,0	84,9

WNT-verantwoording

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op SVn. De leden van het bestuur zijn aangemerkt als leidinggevende topfunctionarissen en de leden van de RvT als toezichthoudende topfunctionarissen. Zie ook [hoofdstuk 4 \(organisatie\)](#) en [hoofdstuk 6 \(raad van toezicht\)](#).

Leidinggevende topfunctionarissen

2022			2021		
Leidinggevend topfunctionaris	S.B. Vos-van Daatselaar	Drs. A. Gielen	S.B. Vos-van Daatselaar	Drs. A. Gielen	Mr. J.W. van Beek
Functie	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/12 – 31/12	1/1 – 31/12	1/12 – 31/12	1/1 – 31/5
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1	1
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging (x € 1)					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	193.343	199.110	174.130	15.869	77.025
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	22.460	16.693	28.928	1.881	9.027
Subtotaal bezoldiging	215.803	215.803	203.058	17.750	86.052
Invidueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	216.000	216.000	209.000	17.751	86.463
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.			
Bezoldiging	215.803	215.803			
Bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.			
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.			

Toezichthoudende topfunctionarissen

2022						
Toezichthoudend topfunctionaris	Dr. M. Schoenmaker Voorzitter	Dr. G.O. van Veldhuizen Vicevoorzitter	J.R.J. Greitemann Lid	Drs. J.M.A. Kemna RE CISA IPD-C Lid	R. van Wijk- Russchen RBA Lid	Mr. drs. E.F.M. Rutten Lid
Functie						
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12	1/8 – 31/12
Bezoldiging (x € 1)						
Bezoldiging	18.000	14.000	15.000	8.000	15.000	6.250
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaxium	32.400	21.600	21.600	10.711	21.600	9.054
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	18.000	14.000	15.000	8.000	15.000	6.250
Bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

2021						
Toezichthoudend topfunctionaris	Dr. M. Schoenmaker Lid	Dr. G.O. van Veldhuizen Vicevoorzitter	J.R.J. Greitemann Lid	Drs. J.M.A. Kemna RE CISA IPD-C Lid	R. van Wijk- Russchen RBA Lid	Dr. F.J.M. Crone Voorzitter
Functie						
Duur dienstverband	1/7 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging (x € 1)						
Bezoldiging	5.000	10.000	12.000	12.000	12.000	14.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaxium	10.450	20.900	20.900	20.900	20.900	31.350

08

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 Arjen Gielen

26 april 2023

09

**Controleverklaring
van de onafhankelijke
accountant**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen krachtens de WNT.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2022;
- de winst-en-verliesrekening over 2022;
- 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 7) 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.

De Raad van Toezicht 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 gerede 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;
- 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 het bestuur en 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, 26 april 2023

Mazars N.V.

J.C. van Oldenbeek MSc RA