



**SVn**  
Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting

# Jaarverslag 2016

# Inhoud

<b>01</b>	<b>Voorwoord</b> Ferd Crone	04	
<b>02</b> <b>Verslag van het bestuur</b>	Het jaar 2016 in vogelvlucht	08	<b>05</b> <b>Overige gegevens</b> 68
	Gebruik van de fondsen	12	
	Revolverende fondsen	13	<b>06</b> <b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b> 70
	Aanwending fondsen	15	
	SVn fonds	16	
	Productie leningen	16	
	Organisatie	21	
	Verwachtingen voor 2017	28	
<b>03</b>	<b>Bestuur</b>	31	
<b>04</b> <b>Jaar- rekening</b>	Balans 31 december 2016	37	<b>Bijlage: Deelnemerslijst</b>
	Winst- en verliesrekening	39	<b>stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn)</b>
	Waarderingsgrondslagen	41	Computerweg 11-13, 3821 AA Amersfoort
	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	44	Postbus 40, 3800 AA Amersfoort
	Grondslagen voor resultaatbepaling	45	KvK 41042610
	Toelichting op de balans	47	www.svn.nl
	Toelichting op de winst- en verliesrekening	60	

**01**

**Voorwoord**

# Interview met Ferd Crone

Voorzitter Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten

## Hoe kijkt u terug op 2016?

2016 is voor mij in de eerste plaats het jaar waarin we in Nederland een lange periode van economische crisis achter ons lijken te hebben gelaten. Dat is goed nieuws voor heel veel mensen. Er is sprake van een duidelijk economisch herstel en natuurlijk zien we dat nu ook terug op de woningmarkt. Mensen hebben weer vertrouwen, er wordt weer verhuisd en er wordt ook flink geïnvesteerd in de verduurzaming van woningen en vastgoed. Dat laatste is hard nodig om internationaal afgesproken klimaatdoelstellingen te halen. In Nederland hebben we nog grote stappen te maken. Samen met onze deelnemers draagt SVn daar haar steentje aan bij met verschillende revolverende fondsen.

In 2016 vierde SVn haar 20-jarig bestaan met een deelnemersbijeenkomst in de Fabrique in Maarssen. Tijdens die bijeenkomst keken we niet alleen achterom maar vooral ook vooruit. Welke opgaven liggen er nog en hoe gaan we die met elkaar oplossen? Ik was onder de indruk van het inspirerende programma en de grote opkomst van onze deelnemers. Het

was bijzonder om de energie van die dag als voorzitter van SVn te mogen meemaken.

## Wat is u nog meer bijgebleven in 2016?

Laat ik dan de Starterslening als eerste noemen. De Starterslening is misschien wel het bekendste financieringsproduct van SVn. Meer dan 30.000 jonge starters hebben met de Starterslening de afgelopen jaren een steuntje in de rug gehad bij de aankoop van hun eerste woning. Om te kunnen blijven voldoen aan alle fiscale regels hebben wij de Starterslening in 2016 moeten wijzigen. Dat is goed gelukt en daar ben ik erg blij mee. We zien dat ondanks het wegvallen van de rijksbijdrage, de Starterslening nog steeds een belangrijk beleidsinstrument van gemeenten is. Net zo belangrijk zal de Blijverslening gaan worden. Met deze lening wordt het voor ouderen makkelijker om langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Veel gemeenten tonen al belangstelling om de Blijverslening van SVn te gaan voeren. Ik verwacht dat deze lening voor langere tijd zal voorzien in een grote maatschappelijke behoefte. En dat is nu precies waar SVn voor in het leven is geroepen!

“ Er wordt weer verhuisd en er wordt ook flink geïnvesteerd in de verduurzaming van woningen en vastgoed

## **SVn lijkt in 2016 ook belangrijk als fondsmanager voor deelnemers te zijn?**

SVn heeft haar positie als fondsmanager inmiddels wel verworven. Zo zijn de Europese gelden in de drie JESSICA-fondsen binnen de bestaande termijnen uitgezet in leningen en participaties. Dat is ook landelijk opgevallen. Laat ik toch vooral zeggen dat fondsmanagement geen doel op zich is maar een gevolg van de veranderende vraag van deelnemers. Andere vormen van samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid met private en publieke partijen vragen ook om andere financieringsinstrumenten. Met fondsmanagement is SVn een nog completere samenwerkingspartner. Ook hierbij is van belang dat SVn gemeenten en andere partijen ontzorgt tijdens het hele traject.

Naast de verschillende fondsen die we al beheren, is eind 2016 duidelijk geworden dat SVn ook het landelijke Fonds Duurzaam Funderingsherstel en het VvE fonds Den Haag gaat managen. SVn houdt zich immers al jaren bezig met de financiering van funderingsproblemen en VvE's. Dat er nu een landelijk fonds voor funderingsherstel komt waarbij wordt samengewerkt tussen het Rijk, banken, gemeenten, een provincie, het Waarborgfonds Eigen Woningen en SVn zien we als bijzonder waardevol. Zonder samenwerking is dit omvangrijke probleem bijna niet op te lossen. Het biedt ook perspectief voor de toekomst. Er zijn immers wel vaker omvangrijke problemen waarbij het noodzakelijk is dat verschillende publieke en private partijen hun verantwoordelijkheid nemen en samen zorgen voor een oplossing.

## **Hoe denken klanten over de dienstverlening van SVn?**

In 2016 hebben er maandelijks klanttevredenheidsonderzoeken plaatsgevonden onder huishoudens die een lening bij SVn hebben afgesloten. De kwaliteit van de dienstverlening van SVn wordt door deze huishoudens beoordeeld met gemiddeld een 7,7. De klanttevredenheidsonderzoeken worden gebruikt voor het doorvoeren van verdere verbeteringen in onze dienstverlening. SVn streeft naar een gemiddelde waardering van een 8.

## **In 2016 is ook de governancestructuur van SVn gewijzigd?**

Per 1 januari 2017 is het voormalige bestuur de raad van toezicht geworden en is de voormalige directie het bestuur geworden. Ik zie dit als een natuurlijke stap die door de ontwikkeling van SVn en de tijdsgeest noodzakelijk was. Wanneer je kijkt naar de huidige omvang en complexiteit van SVn en naar de ontwikkelingen op het gebied van governance dan is het nodig dat het bestuur dicht op de organisatie zit en ook de dagelijkse leiding heeft. Voor de deelnemers verandert er niet zo veel. In de oude structuur benoemden zij het bestuur en nu benoemen zij de raad van toezicht.

## **Nog een slotwoord?**

Ik wil de hele SVn organisatie hartelijk danken voor de inzet, betrokkenheid en de bereikte resultaten. De trots waarmee zij dit iedere dag in samenwerking met alle betrokken partijen doen is mooi neergezet in de film 'Het Verhaal van SVn'. Er zijn weer veel mensen geholpen met

een eerste woning, een meer energiezuinige woning of het opknappen van een appartementencomplex waarin zij wonen. Een speciaal woord van dank gaat naar Frank Kerckhaert. Hij heeft eind 2016 afscheid genomen van het bestuur van SVn waarvan hij de afgelopen acht jaar bestuurslid en vice-voorzitter is geweest. In die hoedanigheid heeft hij een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van SVn. SVn is hem daar zeer erkentelijk voor.

Tot slot vind ik het een bijzondere prestatie dat SVn, ondanks een verzelfstandiging, zonder noemenswaardige haperingen haar diensten en producten heeft kunnen blijven leveren aan de deelnemers en aan haar particuliere klanten.

**02**

**Verslag van  
het bestuur**

# Het jaar 2016 in vogelvlucht

## Economisch herstel en marktomstandigheden

Het economische herstel is in 2016 duidelijk zichtbaar geworden. Vrijwel alle sectoren presteerden beter dan de jaren daarvoor. Ook de woningmarkt is aangetrokken, al blijven de verschillen tussen regio's groot. Er zijn regio's waar de markt tegen overspannen aanzit, regio's waar sprake is van gezonde marktverhoudingen maar ook regio's waar het aanbod nog steeds groter is dan de vraag.

De stimuleringsinstrumenten van SVn worden door overheden voor verschillende beleidsdoelen en doelgroepen ingezet.

In 2016 heeft SVn voor € 165 miljoen aan leningen verstrekt. Een daling ten opzichte van 2015 (€ 205 miljoen). Er zijn minder leningen verstrekt tegen een lagere gemiddelde hoofdsom. De in totaal 10.700 verstrekte

leningen zijn als volgt te verdelen: circa 4.400 Startersleningen, 4.000 Duurzaamheidsleningen en 2.300 Stimuleringsleningen. De daling van het aantal verstrekte leningen en de gemiddelde hoofdsom is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan een daling van het aandeel Startersleningen. Voor deze daling is geen eenduidige verklaring te geven, die verschilt per woningmarktgebied. Naast het stoppen van de rijksbijdrage, minder woningaanbod voor starters en strengere financieringsnormen zijn ook alternatieve financieringen via ouders en de lage rente plausibele verklaringen.

Tabel 1. Verstrekte leningen

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Verstrekte leningen in €	165 mln.	205 mln.	249 mln.	149 mln.	147 mln.	153 mln.	209 mln.
Aantal leningen	10.700	12.450	10.400	5.800	5.100	4.800	5.800
Gemiddelde hoofdsom	15.400	16.500	23.900	25.700	28.800	31.900	36.000



## Nieuwe producten

### Gewijzigde Starterslening

In oktober 2016 is de Starterslening gewijzigd. Om in aanmerking te komen voor hypotheekrenteaftrek, moet de Starterslening vanaf 1 januari 2017 voldoen aan de fiscale regels voor aflossing. Door toevoeging van een Combinatielening, voldoet de Starterslening aan de geldende fiscale regels zonder nadelige veranderingen voor de starter. Ook voor gemeenten verandert er niets omdat SVn bij een eventueel verkoop met verlies de niet door NHG gegarandeerde verliesdeclaratie op de Combinatielening betaalt. De Starterslening blijft zo voor een groot aantal gemeenten een belangrijk woningmarktinstrument waarmee de starter een steuntje in de rug kan worden gegeven bij de aanschaf van zijn/haar eerste koopwoning.

### Blijverslening

Eind 2015 heeft SVn de Blijverslening geïntroduceerd. De lening is bedoeld om ouderen in staat te stellen hun woning zodanig aan te passen dat zij langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Eind 2016 waren er 25 gemeenten die de Blijverslening voerden en hiervoor budgetten hebben vrijgemaakt. Met vele tientallen gemeenten worden nog gesprekken gevoerd om de lening in 2017 te gaan voeren. Gelet op de demografische veranderingen en de wens van veel ouderen om oud te worden in hun eigen omgeving, voorziet de Blijverslening duidelijk in een behoefte.

## Fondsmanagement

De fondsmanagement activiteiten van SVn zijn in 2016 verder gegroeid.

Bij fondsmanagement gaat het om het managen van fondsen die in afzonderlijke juridische entiteiten worden ondergebracht. Overheden zetten samen met private partijen steeds vaker revolverende fondsen in om hun beleidsdoelen te realiseren. Naast de JESSICA-fondsen (ED, FRED en SOFIE) is SVn manager van het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF), het Breedbandfonds Fryslân en het Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE). Inmiddels zijn alle beschikbaar gestelde middelen voor de JESSICA-fondsen binnen de daarvoor beschikbare tijd uitgezet.

Daarnaast is eind 2016 duidelijk geworden dat SVn ook het management mag gaan voeren over het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) en het Verenigingen van Eigenaren (VvE) fonds Den Haag. Bij dit VvE fonds gaat het om VvE's met minder dan 10 appartementen. Het FDF kan huiseigenaren uitkomst bieden met een lening bij noodzakelijk herstel van de fundering van hun woning. De verwachting is dat van beide fondsen in de loop van de eerste helft van 2017 gebruik kan worden gemaakt.

## Verduurzamen woningvoorraad

Het verduurzamen van de woningvoorraad blijft ook komende jaren een van de speerpunten van het overheidsbeleid. De verduurzaming van de woningvoorraad loopt achter op de gestelde doelen in het Energieakkoord. Het Planbureau voor de Leefomgeving constateert dat het onder andere vanwege financiële redenen erg moeilijk is om de gemiddelde huiseigenaar er toe aan te zetten om de woning te verduurzamen. Het inzetten van stimuleringsinstrumenten blijft daarom noodzakelijk. Naast de Duurzaam-

heidslening en Stimuleringsleningen met een duurzaamheidscomponent, verstrekt SVn namens het Nationaal Energiebespaarfonds de Energiebespaarlening. De Energiebespaarlening wordt verstrekt aan particuliere woningeigenaren maar ook aan Verenigingen van Eigenaren. Ten opzichte van de jaren 2014 (500) en 2015 (1.250) zijn er in 2016 fors meer Energiebespaarleningen verstrekt: 2.850. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich zal doorzetten.

### SVn 20 jaar en de Deelnemersbijeenkomst

In 2016 bestond SVn 20 jaar. In die periode is SVn fors gegroeid. Het aantal deelnemers (gemeenten, provincie en Rijk) is gegroeid van 120 naar 394. Daarnaast is ook het aantal stimuleringsinstrumenten aanzienlijk toegenomen. SVn is op het gebied van volkshuisvesting en stedelijke- en plattelandsvernieuwing inmiddels een partner van bijna alle overheidsorganisaties. De financieringsinstrumenten van SVn worden door overheden op veel deelterreinen ingezet om een bijdrage te leveren aan het bereiken van hun doelstellingen. In de twee-jaarlijkse Deelnemersbijeenkomst is veel aandacht besteed aan het 20-jarig bestaan van SVn. Onder toeziend oog van dagvoorzitter Femke Halsema hield Andre Kuipers een bijzonder inspirerend college over de ruimtevaart en de kwetsbaarheid van de aarde. Daarnaast waren er inspiratiesessies op het gebied van duurzaamheid en transformatie, het nieuwe financieren en doelgroepgericht wonen. Allemaal thema's waarbij SVn samen met deelnemers zoekt naar oplossingen voor nu maar ook voor in de toekomst. SVn kijkt met een bijzonder goed gevoel terug op deze bijeenkomst.

Dat wordt ook ondersteund door de ontvangen reacties van de op die dag aanwezige deelnemers. Ook in de toekomst zet SVn zich samen met haar deelnemers in om een bijdrage te kunnen leveren aan de kwaliteitsverbetering van het wonen, de stad en het platteland.

### Nieuwe website SVn

Begin 2016 is de nieuwe SVn website de lucht in gegaan. De rekentools, Track & Trace functie en de mogelijkheden om digitaal zaken te regelen zijn verbeterd. Er is ook voor een andere indeling van de website gekozen. Hierdoor is het voor de verschillende doelgroepen van SVn duidelijker waar de informatie te vinden is.

### Financieel resultaat

SVn heeft in 2016 een positief resultaat behaald van € 6,8 miljoen. Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening bedraagt € 1,7 miljoen en de vrijval van voorzieningen bedraagt € 5,1 miljoen. Vanaf 1 januari 2016 heeft SVn een vennootschapsbelastingplicht. Het resultaat in 2016 na vennootschapsbelasting komt uit op € 5,1 miljoen. Als gevolg van externe ontwikkelingen zoals strengere wet- en regelgeving en negatieve rente is de verwachting dat het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening de komende jaren verder onder druk zal komen te staan.

Tabel 2. Kerncijfers

(bedragen x € 1.000)

	2016		2015	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
<b>Portefeuillecijfers financieringen</b>				
SVn Plusleningen	37	12.715	40	16.960
Stimuleringsleningen	6.760	143.309	4.838	139.315
Startersleningen	31.332	894.758	30.327	886.090
Duurzaamheidsleningen	14.447	97.091	10.384	78.027
	<b>52.576</b>	<b>1.147.873</b>	<b>45.589</b>	<b>1.120.392</b>
<b>Productie</b>				
SVn Plusleningen	-	-	-	-
Stimuleringsleningen	2.344	24.331	538	13.014
Startersleningen	4.420	113.064	5.292	143.763
Duurzaamheidsleningen	3.929	27.278	6.620	48.627
	<b>10.693</b>	<b>164.673</b>	<b>12.450</b>	<b>205.404</b>
<b>Overige gegevens</b>				
Resultaat na VpB		5.136		7.484
<i>SVn Eigen vermogen</i>				
Omvang SVn fonds		70.309		65.173
Vastgelegd in SVn plusleningen		12.715		16.960
		<b>57.594</b>		<b>48.213</b>

# Gebruik van de fondsen

## Deelnemers en samenwerkingspartners

SVn kent deelnemers en samenwerkingspartners. Deelnemers zijn gemeenten, provincies en het Rijk.

Op 31 december 2016 kende Nederland 390 (2015: 393) gemeenten. Daarvan waren er 359 (2015: 355), ofwel 92%, deelnemer van SVn met één of meerdere fondsen. Verder zijn er ook negen provincies (75%) bij SVn aangesloten. Andere organisaties waar SVn mee samenwerkt en regelingen voor uitvoert, noemen wij samenwerkingspartners. Woningcorporaties zijn hier een voorbeeld van. Het totaal aantal deelnemers en samenwerkingspartners van SVn bedroeg in 2016 394. Bijlage 1 op pagina 73 geeft een overzicht van alle aangesloten deelnemers en samenwerkingspartners.

Tabel 3: Aantallen deelnemers en samenwerkingspartners

	2016	2015
Gemeenten	359	355
Provincies	9	9
RIJK	1	1
Corporaties	25	25
<b>Totaal</b>	<b>394</b>	<b>390</b>

# Revolverende fondsen

Tabel 4 geeft een geaggregeerd overzicht van de revolverende fondsen die door SVn voor deelnemers en samenwerkingspartners worden beheerd. De groei van het revolverend fondsvermogen in 2016 komt voort uit een groei van de portefeuilles Startersleningen en Duurzaamheidsleningen.

Tabel 4. Omvang revolverende fondsen

(bedragen x € 1 mln.)	2016	2015	Mutatie 2015
Stimuleringsfondsen	266	270	-4
Startersfondsen	648	607	41
Duurzaamheidsfondsen	132	110	22
Corporatiefondsen	35	34	1
<b>Totaal revolverend vermogen</b>	<b>1.081</b>	1.020	61
Aangewend bedrag	875	814	61
Aangewend %	81%	80%	

## Overzicht verloop revolverende fondsen, onderscheiden naar deelnemers en samenwerkingspartners

In 2016 hebben deelnemers in totaal € 105 miljoen bijgestort en € 56 miljoen onttrokken aan hun revolverende fondsen bij SVn.

Tabel 5: Verloop revolverende fondsen

(bedragen x € 1 mln.)	Stimulerings fondsen	Starters fondsen	Duurzaam- heidsfondsen	Corporatie fondsen	Totaal
Schuldrest per 1 januari	269.596	606.739	109.960	33.977	1.020.272
<b>Bij: Gestort</b>	12.147	45.742	43.348	4.167	105.404
Bijgeboekte rente	3.633	10.704	1.136	478	15.951
<b>Af: Onttrekking</b>	19.604	23.871	8.300	3.809	55.584
Mutatie fondsen	-1.436	-11.621	13.057	-	-
Mutatie niet revolverend	102	205	255	0	562
Beheervergoeding	824	2.790	606	156	4.376
<b>Revolverend vermogen</b>	<b>266.282</b>	<b>647.940</b>	<b>132.226</b>	<b>34.657</b>	<b>1.081.105</b>
Aangewend bedrag	192.284	555.782	96.036	31.186	875.288
Aangewend %	72%	86%	73%	90%	81%

# Aanwending fondsen

Eind 2016 is van het beschikbare fondsvermogen van € 1.081 miljoen, 81% uitgezet in laagrentende of renteloze leningen.

In tabel 6 wordt het verloop van het beschikbare en aangewende fondsvermogen vanaf 2010 weergegeven. Ten opzichte van 2010 is het beschikbare fondsvermogen van € 568 miljoen naar € 1.081 miljoen (+ 90%) en het aangewende fondsvermogen van € 397 miljoen naar € 875 miljoen (+121%) gestegen.

Tabel 6: Omvang beschikbaar en aangewend revolverend fondsvermogen

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Beschikbaar werkelijk	1.081	1.020	927	836	746	658	568
Aangewend werkelijk	875	814	735	649	601	507	397
% Aangewend	81%	80%	79%	78%	81%	77%	70%

# SVn fonds

Per 31 december 2016 bedraagt de omvang van het SVn fonds € 70,3 miljoen. Een deel van het SVn fonds wordt ingezet om het 10% eigen NHG-risico voor verstrekte Startersleningen vanaf 1 januari 2014 t/m 31 december 2016 (gedurende de gehele looptijd van de lening) voor haar rekening te nemen. In geval van een verliesdeclaratie wordt deze niet doorbelast aan deelnemers en samenwerkingspartners. In 2016 heeft SVn de regeling met 4 jaar verlengd tot 1 januari 2021 en is de regeling verruimd voor de in 2016 gewijzigde Starterslening. De niet door NHG gegarandeerde verliesdeclaraties op de Combinatielening worden tijdens deze periode eveneens door SVn bekostigd uit het SVn fonds. Tot slot zijn ook de SVn plusleningen (€ 12,7 miljoen) uit het SVn fonds gefinancierd.

# Productie leningen

Tabel 7 (volgende pagina) geeft een overzicht van de productie en de portefeuillestand. SVn heeft 10.700 leningen verstrekt in 2016 voor een totaalbedrag van € 164,7 miljoen (in 2015 waren dat 12.450 leningen voor een totaalbedrag van € 205,4 miljoen). Het aantal leningen in 2016 ligt 14% lager. De omvang van de leningbedragen is in 2016 ruim 20% lager

dan in 2015. De lagere omvang wordt met name veroorzaakt door minder verstrekte Startersleningen. Daarnaast zijn in 2016 gecombineerde regelingen met een duurzaamheidscomponent als Stimuleringslening verstrekt. Hierdoor neemt de productie van Stimuleringsleningen toe en de productie van Duurzaamheidsleningen af.

## Bouwdepots

Voor leningen waarbij uitbetaling plaatsvindt via declaraties, wordt bij de verstrekking van de lening een bouwdepot geopend. Daarmee is voor onze deelnemers een zekerheid ingebouwd met betrekking tot de besteding van de aangevraagde lening. Door een daling van het aantal verstrekte leningen is het aantal bouwdepots in 2016 eveneens gedaald.

## Fondsmanagement

De fondsmanagementactiviteiten van SVn betreffen het managen van fondsen die in afzonderlijke juridische entiteiten worden ondergebracht. In 2016 is duidelijk geworden dat SVn in 2017 ook het landelijk Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF: € 100 miljoen en VvE Den Haag (VvE: € 8 miljoen) gaat managen.



Tabel 7: Ontwikkeling productie leningen  
en portefeuille

(bedragen x € 1.000)	Productie 2016		Stand 31-12-2016	Productie 2015		Stand 31-12-2015
	Aantal	Bedrag	Bedrag	Aantal	Bedrag	Bedrag
SVn Plusleningen	-	-	12.715	-	-	16.960
Stimuleringsleningen	2.344	24.331	143.309	538	13.014	139.315
Startersleningen	4.420	113.064	894.758	5.292	143.763	886.090
Duurzaamheidsleningen	3.929	27.278	97.091	6.620	48.627	78.027
<b>Leningen</b>	<b>10.693</b>	<b>164.673</b>	<b>1.147.873</b>	<b>12.450</b>	<b>205.404</b>	<b>1.120.392</b>
Startersleningen	122	4.124	-	581	15.020	-
Stimulerings- en duurzaamheidsleningen	6.155	47.635	-	6.589	48.348	-
<b>Bouwdepots</b>	<b>6.277</b>	<b>51.759</b>	<b>-</b>	<b>7.170</b>	<b>63.368</b>	<b>-</b>

Tabel 8: fondsmanagement

(bedragen x € 1.000)	2016
Nederlands Energiebespaarfonds (NEF)	300.000
Füns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE)	90.000
JESSICA fondsen (ED, FRED en SOFIE)	24.800
Breedbandfonds Fryslân (BBF)	32.600
<b>Totaal revolverend vermogen</b>	<b>447.400</b>
Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF)	100.000
Verenigingen van Eigenaren (VVE)	8.000
<b>Uitbreiding fondsvermogen 2017</b>	<b>108.000</b>
<b>Totaal fondsvermogen</b>	<b>555.400</b>

## Hertoets Startersleningen 2016

Woningeigenaren met een Starterslening kunnen na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar een Hertoets aanvragen. De eigenaar bepaalt zelf aan de hand van een op de SVn website beschikbare rekentool of het aanvragen van een Hertoets zinvol is. Bij een Hertoets toetst SVn of de woningeigenaar op het toetsmoment voldoende financiële ruimte heeft om rente en aflossing op de lening te betalen.

In 2016 kwamen circa 6.500 woningeigenaren (2015: 5.000) voor een Hertoets in aanmerking. In totaal zijn circa 1.900 Hertoetsen (2015: 1.650) aangevraagd. De toename ten opzichte van 2015 wordt voornamelijk verklaard door een groter aantal verstrekte Startersleningen in 2013 ten opzichte van 2012.

Tabel 9 geeft weer dat in 2016 53% van de eigenaren die de mogelijkheid van een hertoets hadden, volledig rente en aflossing zijn gaan betalen. In 23% van de gevallen is zelfs sprake van volledige aflossing van de lening. Dit kan zijn als gevolg van oversluiting van de lening, verkoop of anderszins. Van de eigenaren is 15% helemaal nog niet in staat rente en aflossing te betalen terwijl 9% gedeeltelijk is gaan betalen.

De langjarige gemiddelden laten zien dat na het eerste hertoetsmoment (na drie jaar) van gemiddeld 61% van de leningen de volledige rente en aflossing wordt betaald en dat gemiddeld 12% van de leningen volledig is afgelost. Bij 27% van de woningeigenaren is de betaalcapaciteit nog

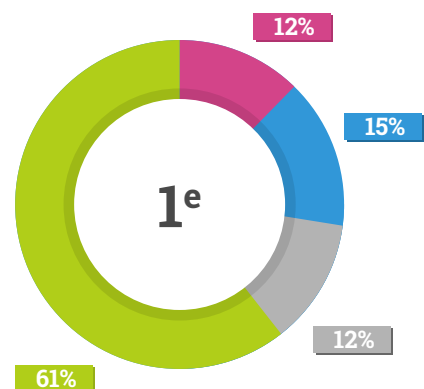
onvoldoende. Na het tweede hertoetsmoment (na zes jaar) heeft nog slechts 7% onvoldoende inkomen om de (volledige of gedeeltelijke) maandlast te kunnen betalen en is 17% van de leningen volledig

Tabel 9: Hertoetsgegevens Startersleningen

Hertoetsgegevens (bedragen x € 1.000)	2016		2015	
	Aantal	%	Aantal	%
Aantal woningen die in aanmerking kwamen voor een hertoets	6.538	100%	4.896	100%
Vroegtijdig afgelost (voor het toetsmoment)	1.506	23%	913	19%
	<b>5.032</b>	<b>77%</b>	<b>3.983</b>	<b>81%</b>
Aantal woningeigenaren dat volledig rente en aflossing gaat betalen	3.434	53%	2.720	55%
	<b>1.598</b>	<b>24%</b>	<b>1.263</b>	<b>26%</b>
Aantal woningeigenaren dat gedeeltelijk betaalt	615	9%	494	10%
	<b>983</b>	<b>15%</b>	<b>769</b>	<b>16%</b>
Aantal woningeigenaren dat niet betaalt	983	15%	769	16%
	-	-	-	-

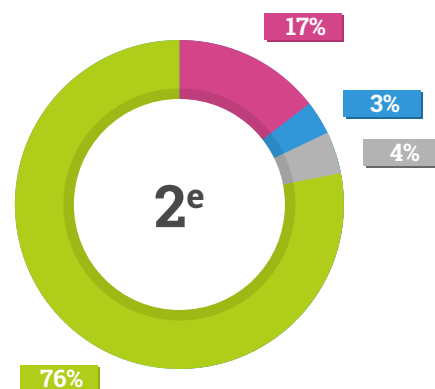
afgelost. De revolverendheid van het Startersfonds wordt in de onderstaande figuren nog eens duidelijk in beeld gebracht. Aflossingen op Startersleningen die verstrekt zijn vanuit revolverende fondsen kunnen door deelnemers opnieuw worden ingezet. De figuren laten zien dat veel starters slechts beperkte tijd het financiële voordeel van de Starterslening nodig hebben.

#### na eerste hertoetsmoment



- Afgeleest
- Geen rente en aflossing

#### na tweede hertoetsmoment



- Alleen rente
- Rente en aflossing

#### Bijzonder beheer

Eind 2016 bedroeg het aantal leningen met een betalingsachterstand van drie maanden of meer 203 (2015: 244). Het gaat hierbij om 161 Startersleningen, 36 Stimuleringsleningen en 6 Duurzaamheidsleningen.

In 2016 zijn 112 woningen met verlies verkocht (2015: 131). Voor een woningverkoop met verlies op een Starterslening wordt een verliesdeclaratie bij het WEW ingediend.

Tabel 10: Bedrijfsopbrengsten

Fondsen	2016	2015
(bedragen x € 1.000)		
	€	€
Renteresultaat	9.601	8.669
Opbrengst afsluitkosten	3.187	3.393
Beheervergoeding	5.261	5.088
Overige baten	367	384
Vergoeding op fondsmanagement	4.265	2.893
	22.681	20.427
Vrijval voorzieningen	5.150	2.400
Bijzondere bate	-	3.530
	<b>27.831</b>	<b>26.357</b>

#### Kosten, baten & resultaat

##### Financieel resultaat

SVn behaalt over 2016 een positief financieel resultaat na vennootschapsbelasting van € 5,1 miljoen (2015: € 7,5 miljoen). Het SVn fonds groeit daarmee naar € 70,3 miljoen.

## Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 27,8 miljoen (2015: € 26,4 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

### Toelichting:

- In 2016 heeft SVn een positief renteresultaat van € 9,6 miljoen gerealiseerd. In de rentebaten is door een gewijzigde systematiek voor € 1,9 miljoen aan vergoeding uit consumptieve financieringen opgenomen. Daarnaast is door de lage rente op liquide middelen en de negatieve variabele rente op de renteswaps het renteresultaat ten opzichte van 2015 € 0,9 miljoen gedaald.
- De daling van de opbrengst afsluitkosten is het gevolg een lager aantal verstrekte leningen en een gewijzigde systematiek voor de bepaling van de afsluitkosten.
- Door de groei van de portefeuille leningen is de beheervergoeding gestegen ten opzichte van 2015.
- De vergoeding fondsmanagement is toegenomen als gevolg van de groei van de fondsmanagement-activiteiten.

### Vrijval voorzieningen

- In 2016 is een risico-inschatting gemaakt van de nog lopende leningen aan de hand van verschillende scenario's. Op basis van deze inschatting is de omvang van de voorzieningen beoordeeld en is een vrijval van € 5,1 miljoen verwerkt in de jaarrekening van 2016.

Tabel 11: Bedrijfskosten

(bedragen x € 1.000)

	2016	2015
	€	€
Personeelskosten	6.330	3.195
Overige bedrijfslasten	14.666	15.678
	<b>20.996</b>	<b>18.873</b>

## Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 21,0 miljoen (2015: € 18,9 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

### Toelichting:

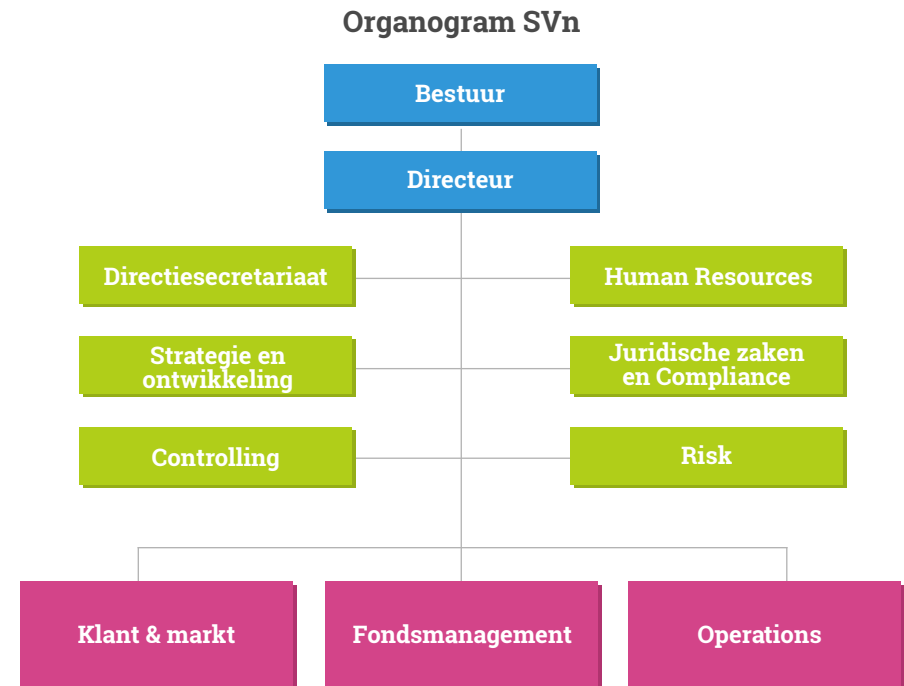
- Op 1 juni 2015 is SVn zelfstandig geworden. Vanaf die datum zijn de werknemers bij SVn in dienst gekomen. De kosten zijn verantwoord onder de post personeelskosten. Voor 2015 betreft dit 7 maanden omdat in de eerste 5 maanden het gehele werkapparaat van Fondsenbeheer Nederland werd afgenomen. De kosten van Fondsenbeheer Nederland zijn verantwoord onder de post Overige bedrijfslasten.
- De totale bedrijfslasten zijn toegenomen als gevolg van uitbreiding van fondsmanagement- activiteiten, toegenomen automatiseringskosten vanwege het vernieuwen van systemen en toegenomen advieskosten om te voldoen aan wet- en regelgeving.

# Organisatie

In 2016 is het aantal medewerkers gegroeid en de organisatiestructuur gewijzigd. Eind 2016 heeft SVn 81,5 fte in vaste dienst (2015: 67,8 fte). Naast de vaste medewerkers heeft SVn ook een flexibele schil van medewerkers waarvan de omvang wordt bepaald door onder andere schommelingen in de productie. De vaste en flexibele formatie samen bedraagt eind 2016 in totaal 117,9 fte (2015: 103,0 fte). In verband met de vele projecten in 2016 en het in eigen beheer uitvoeren van eerder uitbestede werkzaamheden is de formatie in 2016 hoger dan in 2015.

## Verantwoord ondernemen

SVn besteedt veel aandacht aan integer en maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO). MVO-beleid is daarom onderdeel van de reguliere dienstverlening. Daarbij is aandacht voor gedragscodes, klanttevredenheid, klachtenbehandeling, zorgplicht, transparantie, veiligheid, reclame en privacy. SVn streeft in haar bedrijfsvoering naar een lage milieubelasting door het bewust gebruik van materialen en duurzame inkoop.



## Visie op belonen

SVn hanteert een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat past bij de strategie en de kernwaarden van SVn. In het beloningsbeleid wordt het klantbelang centraal gesteld en wordt rekening gehouden met de belangen van SVn, haar deelnemers en met de maatschappelijk geaccepteerde gebruiken en wet- en regelgeving op dit gebied. Het beloningsbeleid is erop gericht te voorkomen dat consumenten, deelnemers of andere cliënten onzorgvuldig worden behandeld.

De volgende vier uitgangspunten vormen de kern van het beloningsbeleid van SVn:

- Het beloningsbeleid moet een billijke en consistente beloningsaanpak bevorderen met evenwichtige beloningsverhoudingen. Hiervoor wordt een functiewaarderingssysteem gehanteerd waarmee functies worden gewogen en geëvalueerd. Dit wordt bereikt door middel van een effectief functiewaarderingssysteem waarbij de toegevoegde waarde van functies bij SVn wordt gewogen en geëvalueerd.
- Performance management: het beloningsbeleid ondersteunt de bedrijfsstrategie en is een afspiegeling van zowel individuele als collectieve prestaties. Een combinatie van KPI's op individueel en collectief niveau (het 'wat') en competenties en andere gedragsfactoren (het 'hoe') moeten de individuele beloningsniveaus bepalen zodat sprake is van een duidelijk verband tussen prestatie en beloning. Externe benchmarking is gericht op het betalen van (bij benadering) de mediaan van de relevante markt voor bestaande

activiteiten en functies, dit op basis van totale beloning.

- SVn vaart een gematigde koers bij het vaststellen van de hoogte van salarissen. Dit neemt niet weg dat SVn in staat moet zijn op het juiste moment de juiste mensen met de juiste bekwaamheden te kunnen aantrekken, behouden en motiveren.
- Focus op totale beloning: de beloning bestaat naast een vaste en mogelijk een gematigde variabele beloning ook uit het pensioenbudget en de overige secundaire arbeidsvoorwaarden. In de waardebeoordeling van het totale beloningspakket dienen deze daarom te worden meegenomen. Binnen SVn is het uitgangspunt dat het aandeel van een mogelijk variabele beloning in de totale beloning relatief gering is.

## Toezicht op beloningen

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

Het bestuur van SVn draagt zorg voor een beloningsbeleid voor de directeur van SVn dat voldoet aan de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Wet Beloning Financiële Ondernemingen (WBFO). Verder ziet het bestuur erop toe dat het beleid conform de bepalingen van de visie op belonen en het beloningsbeleid van SVn wordt uitgevoerd. SVn houdt zich aan de Wet Normering Topinkomens. Voor 2016 ligt het WNT-maximum op € 179.000 en SVn blijft binnen de normen van WBFO.

SVn kent geen 13e maand maar wel is er een systeem van variabele beloning. In 2016 is er voor in totaal € 293.302 aan variabele beloning over het jaar 2015 uitgekeerd, conform de destijds geldende cao van de Rabo Vastgoedgroep. Dit is 10,8% van de totale loonsom. Vanaf 2016 heeft SVn een eigen Arbeidsvoorwaardenregeling. Het systeem van variabele beloning is daarin aanzienlijk versoerd.

### **Uitvoering activiteiten door Fondsenbeheer Nederland**

Op 1 juni 2015 is SVn zelfstandig geworden. Vanaf die datum zijn de werknemers bij SVn in dienst gekomen. SVn neemt in 2016 diensten af van Fondsenbeheer Nederland op basis van Service Level Agreements, waaronder accounting, treasury, huisvesting en automatisering.

### **Wet- en regelgeving**

In de Wet op het financieel toezicht (Wft), artikel 3.5 eerste lid, is opgenomen dat met uitzondering van organisaties met een bankvergunning of organisaties die specifiek in de wet worden genoemd, het verboden is in Nederland in de uitoefening van een bedrijf van het publiek opvorderbare gelden aan te trekken, ter beschikking te krijgen of ter beschikking te hebben. Het is wel mogelijk een ontheffing bij De Nederlandsche Bank (DNB) aan te vragen. Sinds 2006 heeft de Nederlandsche Bank SVn een ontheffing verleend en meerdere keren verlengd. De activiteiten waarvoor ontheffing is verkregen, betreffen specifiek zogenaamde niet-professionele partijen die bij SVn gelden aanhouden. Bij banken is op dergelijke gelden het depositogarantiestelsel

van toepassing. Aan de gestelde voorwaarden in de tot en met 2017 geldende ontheffing is in 2016 voldaan. DNB heeft de ontheffing per 1 januari 2016 verlengd voor een periode van twee jaar (31 december 2017).

Op basis van de Regeling eed of belofte financiële sector leggen alle medewerkers van SVn een eed of belofte af.

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

### **Accounting, Controlling & Treasury**

De afdeling Controlling is een stafafdeling onder de directe aansturing van de directeur van SVn. De financiële administratie (Accounting) en de Treasury activiteiten van SVn zijn uitbesteed aan Fondsenbeheer Nederland. De Treasury-activiteiten worden uitgevoerd binnen de kaders van het Treasury-statuuut van SVn. Hoofddlijn van het Treasury-statuuut is, dat de Treasury-activiteiten een sterk risicomijdend karakter hebben.

### **Kwaliteitsbewaking**

In 2016 is het programma van kwaliteitsbewaking gecontinueerd. Hierbij wordt, door niet direct bij het uitvoeringsproces betrokken (externe) medewerkers, beoordeeld of de werkzaamheden van SVn voldoen aan de daaraan te stellen eisen: juiste, volledige en tijdige naleving van

procedures en werkinstructies.

### Risicomanagement

SVn is een organisatie met een maatschappelijke doelstelling: “Het verbeteren van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de gebouwde omgeving in meest brede zin”. Om deze doelstelling blijvend te kunnen realiseren, zijn continuïteit en een onberispelijke reputatie belangrijke voorwaarden.

De continuïteit en reputatie komen in het geding wanneer:

- de lasten structureel hoger zijn dan de baten en/of er onvoldoende (liquide) vermogen aanwezig is om (tijdelijke) financiële schade te dekken;
- de governance en organisatiestructuur en daarmee haar identiteit niet meer passen binnen de maatschappelijke context en risicobereidheid;
- SVn niet (meer) door deelnemers wordt gezien als betrouwbare partner en deelnemers daarom geen middelen meer beschikbaar stellen om regelingen uit te voeren.

Risicomanagement is belangrijk om de continuïteit van SVn en haar reputatie te kunnen borgen.

### Risicobereidheid

SVn hecht sterk aan een laag risicoprofiel. Het beleid is gericht op een voortdurende en zorgvuldige bewaking en beheersing van de

geïdentificeerde risico's. SVn is grotendeels gefinancierd met publieke middelen en heeft geen winstoogmerk. Het inzetten van publieke middelen vraagt om grote zorgvuldigheid en een risicomijdende houding. Het risicomanagementraamwerk en de beheersingsmaatregelen zijn zodanig ontworpen dat wordt bijgedragen aan een laag risicoprofiel.

### Ontwikkelingen in het systeem van risicomanagement

Risicomanagement wordt verder in de gehele organisatie geïntegreerd. SVn werkt met een Business Control Framework (BCF) welke is gebaseerd op de FIRM methode (Financiële Instellingen Risicoanalyse Methode):

- Het Business Control Framework draagt bij aan het identificeren en mitigeren van risico's.
- In 2016 is een risicomatrix opgesteld, waarin per procestap de risico's en beheersingsmaatregelen in kaart zijn gebracht. De gedefinieerde risico's en beheersmaatregelen vormen een uitgangspunt voor het Handboek AO. De matrix wordt jaarlijks geactualiseerd.
- In 2016 is een organisatie breed risico management platform ingesteld dat gevraagd en ongevraagd de directie adviseert.
- In 2017 wordt de focus gelegd op het vaststellen en sturen op het testen van beheersmaatregelen alsmede het beschikbaar stellen van risicomanagementrichtlijnen en protocollen.

### Onderkende gecategoriseerde risico's en getroffen beheersmaatregelen

De belangrijkste financiële risico's waaraan SVn onderhevig is, zijn het



renterisico, het liquiditeitsrisico, het (her)financieringsrisico, het krediet- en tegenpartijrisico en het concentratierisico.

### **Financiële risico's**

Het Treasury Statuut van SVn bevat de door het bestuur van SVn vastgestelde beleidskaders. In het Treasury Statuut is onder andere door middel van limieten vastgelegd wat de maximaal geaccepteerde risico's zijn en welke instrumenten en methodes gehanteerd worden om risico's te beheersen. SVn is grotendeels gefinancierd met publieke middelen en heeft geen winstoogmerk. Het inzetten van publieke middelen vraagt om zorgvuldigheid en een risicomijdende houding. De beheersmaatregelen zijn zodanig ontworpen dat bijgedragen wordt aan een laag risicoprofiel.

### **Renterisico:**

Het renterisico is het risico dat fluctuaties in de lange en korte rente en vaste variabelen een negatieve impact kunnen hebben op de balans en het resultaat. Het renterisicobeleid van SVn is gericht op het beheersen van deze risico's. SVn gebruikt renteswaps teneinde de renterisico's te beperken.

### **Liquiditeitsrisico:**

Het liquiditeitsrisico is het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Periodiek worden door SVn liquiditeitsprognoses opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. SVn beschikt over een gecommiteerde kredietfaciliteit van € 125 miljoen

(2015: € 125 miljoen).

### **(her)Financieringsrisico:**

Het (her) financieringsrisico is het risico dat niet te allen tijde tegen concurrerende prijzen financiering kan worden verkregen. SVn beschikt over een gecommiteerde kredietfaciliteit van € 125 miljoen (2015: € 125 miljoen).

### **Krediet en tegenpartijrisico:**

Het tegenpartijrisico is het risico dat een tegenpartij contractuele of andere overeengekomen verplichtingen (waaronder ontvangen kredieten, ontvangen leningen, uitzettingen, ontvangen garanties) niet nakomt. De uitzettingen van overtollige liquide middelen en het afsluiten van renteswaps vinden plaats bij financiële instellingen die onder toezicht staan van De Nederlandsche Bank en dienen te voldoen aan minimale (ratings)vereisten zoals vastgesteld in het Treasury statuut. Veelal is zekerheid ontvangen in de vorm van gemeentegarantie, NHG-garantie of WSW-garantie, waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek.

### **Concentratierisico:**

Het concentratierisico is het risico dat als gevolg van ontoereikende diversificatie binnen de SVn portefeuille een bepaalde ontwikkeling of gebeurtenis een bovengemiddeld effect heeft op de waarde van de portefeuille (en zodoende op de continuïteit van SVn). Indien de exposure van SVn bij één financiële instelling boven de interne norm ten aanzien van renteswaps en uitzettingen dreigt te komen dan zal

een additionele relatie met een financiële instelling aangegaan worden.

### **Niet financiële risico's**

Naast de financiële risico's zijn de belangrijkste risico's het operationeel- en uitbestedingsrisico.

#### **Operationeel risico:**

Het operationeel risico is het risico samenhangend met ondoelmatige of onvoldoende doeltreffende procesinrichting dan wel procesuitvoering. SVn heeft een handboek Administratieve Organisatie en een Business Control Framework (BCF). Vanuit de afdeling Kwaliteitsbewaking wordt het juist naleven van procedures beoordeeld en aan het SVn management gerapporteerd. Jaarlijks wordt in het kader van de jaarrekening door de externe accountant een audit uitgevoerd op de geautomatiseerde informatievoorziening.

#### **Uitbestedingsrisico:**

Het uitbestedingsrisico is het risico dat de continuïteit, integriteit en/of kwaliteit van SVn door de aan derden uitbestede bedrijfsprocessen wordt geschaad.

SVn heeft een dienstverleningsovereenkomst met daaronder een aantal Service Level Agreements afgesloten met Fondsenbeheer Nederland. Hierin zijn afspraken gemaakt over inhoud, uitvoering en kwaliteit van de uitbestede diensten. Periodiek vindt overleg plaats waar de kwaliteit van de dienstverlening wordt besproken.

De hiervoor genoemde risico's hebben geen significante impact op het boekjaar 2016 gehad.

### **Automatisering**

In 2016 is automatisering door SVn als dienst afgenomen bij Fondsenbeheer Nederland. Daarbij wordt gebruik gemaakt van faciliteiten die zij op dit terrein biedt. Hiervoor heeft SVn met Fondsenbeheer Nederland een Service Level Agreement afgesloten.

In 2016 is verder invulling gegeven aan het in 2014 vastgestelde ICT meerjarenplan. In dit plan zijn de ambities van SVn en Fondsenbeheer vertaald in benodigde ICT aanpassingen. In het eerste kwartaal van 2016 is een nieuw Treasury Management Systeem (TMS) in gebruik genomen. In het derde kwartaal van 2016 is een nieuw systeem voor het acceptatieproces van de leningen in gebruik genomen. Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen voor de implementatie van een nieuwe applicatie waarin de beheeractiviteiten worden ondergebracht. Tot slot wordt per 1 januari 2017 een nieuw financieel systeem voor de administratie in gebruik genomen.

### **Juridische zaken en compliance**

In 2016 maakte SVn gebruik van de diensten van Fondsenbeheer Nederland voor wat betreft juridische zaken en compliance. Daarmee was de specifieke juridisch-bancaire kennis en compliance geborgd. Vanaf 2017 neemt SVn deze diensten niet meer af van Fondsenbeheer Nederland,

maar is de benodigde juridische kennis en de compliance kennis in eigen huis gehaald. Duidelijk is dat met name de wet- en regelgeving die van toepassing is op financiële dienstverlening steeds verder wordt aangescherpt. Het is een continue proces geworden om de organisatie aan te laten sluiten op de wijzigende regelgeving.

### **Productgoedkeuringsproces**

SVn heeft een productgoedkeurings- en revisiebeleid. Nieuwe producten worden pas op de markt gebracht na een zorgvuldige afweging van de risico's en toetsing van overige relevante aspecten, waaronder de zorgplicht. Daarnaast worden bestaande producten periodiek gereviseerd en doorlopend getoetst aan relevante wet- en regelgeving alsmede gedragscodes. In oktober 2016 heeft een productrevisie van het product Starterslening plaatsgevonden in verband met de wijziging van het product als gevolg van wet- en regelgeving. In 2017 zullen de overige bestaande producten het periodieke revisieproces doorlopen.

# Verwachtingen voor 2017

## Interview met Jan Willem van Beek.

Directeur Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten

### Wat zijn uw verwachtingen voor 2017?

Ik verwacht dat de ingezette economische groei verder zal doorzetten. Maar 2017 is ook een jaar waarin de landelijke verkiezingen weer plaatsvinden. Onze deelnemers ontvangen dit jaarverslag als die verkiezingen net achter de rug zijn. Ik ga er vanuit dat de voor ons belangrijke thema's als het functioneren van de woningmarkt, duurzaamheid en energietransitie, zorg en langer thuis wonen allemaal in het nieuwe regeerakkoord terug zullen komen. De invulling van het nieuwe rijksbeleid heeft natuurlijk ook invloed op de verwachtingen voor SVn.

Ik verwacht in eerste instantie wel dat de vraag naar reguliere SVn-leningen zoals de Starterslening en de Duurzaamheidslening komend jaar zal stabiliseren. Hoewel we daar regionaal wel sterke verschillen in zullen blijven zien. Ook zien we dat het revoluerend inzetten van geld

via leningen voor overheden – ook op beleidsthema's zoals bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling, funderingsherstel of langer thuis kunnen blijven wonen - een steeds belangrijker beleidsinstrument wordt. Een instrument waar inmiddels al 20 jaar onze expertise ligt.

### Is deze expertise ook de kracht achter de groei van fondsmanagement binnen SVn?

Natuurlijk speelt onze expertise van revolverende leningen en financiering een rol bij de groei van het aantal fondsen dat wij voor overheden managen. Maar er is meer. Wat we terugkrijgen in gesprekken is vooral het woord 'vertrouwen'. Wanneer je als verstrekker van financieringen in deze tijd het vertrouwen van je opdrachtgever krijgt én kunt behouden, dan is dat een mooi compliment. Tegelijkertijd brengt het een grote verantwoordelijkheid met zich mee. Met Fondsmanagement vergroot SVn



Wat we terugkrijgen in gesprekken is vooral het woord 'vertrouwen'

de mogelijkheden voor haar deelnemers om al dan niet samen met andere partners, hun maatschappelijke doelstellingen te realiseren.

We zeggen dan ook altijd dat fondsmanagement ons nog 'completer' maakt. Het gaat daarbij niet alleen om financieel maar vooral ook om maatschappelijk rendement. Wij kijken dan vooral waar wij – samen met gemeenten en andere overheden - een bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland.

### Hoe tevreden zijn de klanten over SVn?

Onze klanten geven SVn een goede beoordeling, maar het kan natuurlijk altijd beter. Naast maandelijks onderzoek naar klanttevredenheid onder consumenten is in 2014 voor het eerst een klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd onder onze deelnemers. De deelnemers hebben ons toen gewaardeerd met een 8-. In 2017 krijgt dit onderzoek een vervolg. Wij vinden het belangrijk om te weten wat deelnemers van SVn vinden en op welke wijze wij nog meer kunnen bijdragen aan het realiseren van hun beleidsdoelstellingen. Naast financieel dienstverlener willen wij ook graag maatschappelijk partner zijn van onze deelnemers. Aan die rol willen we ook komend jaar weer verder invulling kunnen geven. Het streven is en blijft om ons verder te verbeteren.

### Meer digitalisering is toch een belangrijke wens van deelnemers?

Tijdens de Deelnemersbijeenkomst eind 2016 heb ik aangekondigd dat we onze manier van werken verder willen digitaliseren. Dit is een complex proces en heeft tijd nodig. Tegelijkertijd is het ook absoluut noodzakelijk om klaar te zijn voor de toekomst. Deelnemers zijn daar zelf natuurlijk ook druk mee bezig in het kader van 'De digitale overheid'. Wij moeten daar op aansluiten. De keerzijde van deze ICT-investering is dat dit komende jaren een extra druk zal leggen op ons financiële resultaat.

### Wat kunt u vertellen over de nieuwe huisvesting van SVn?

Sinds de oprichting in 1996 heeft SVn Hoevelaken als vestigingsplaats. Dat gaat in 2017 veranderen. Ons kantoorpand gaat plaats maken voor woningbouw. In het tweede kwartaal van 2017 verhuist SVn daarom naar Amersfoort. We komen op loopafstand te zitten van het station, waardoor we met het openbaar vervoer beter te bereiken worden. Daarnaast hebben we veel meer mogelijkheden om in te spelen op het 'Nieuwe Werken'. Al met al kijken wij er erg naar uit.

### Wat zijn voor SVn de prioriteiten in 2017?

Ik vind het belangrijk dat het voor onze deelnemers nog duidelijker wordt waarvoor ze bij SVn terecht kunnen. SVn heeft vaak meer te bieden dan bekend is. Daar valt nog een wereld te winnen. Verder hoop ik dat de Blijverslening definitief 'doorbreekt'. Het is een instrument waar maatschappelijk veel behoefte aan is en het belang zal, gelet op alle ontwikkelingen in de zorg, alleen maar toenemen. Het is nu ook zaak om deze mogelijkheid voldoende bekend te krijgen bij het grote publiek. En uiteraard moeten we zoals ik al zei, dit jaar stappen zetten in het verder digitaliseren van de processen van SVn.

**03**

**Bestuur**

# Informatie over het bestuur

Het Stichtingsbestuur is het hoogste besluitorgaan bij SVn en geeft strategische richting aan het fonds. Het bestuur telt minimaal drie en maximaal zeven leden. In principe heeft het bestuur vier reguliere vergaderingen per jaar. Extra vergaderingen kunnen op ieder gewenst moment worden belegd. In 2016 heeft het bestuur in totaal zes keer vergaderd (vier reguliere bestuursvergaderingen en twee themasessies). Belangrijke onderwerpen die in 2016 aan de orde zijn gekomen zijn:

- Het bestuur heeft gekozen voor nieuwe huisvesting van SVn in Amersfoort.
- Het bestuur heeft haar eigen functioneren geëvalueerd.
- Het bestuur heeft het jaarverslag 2015 vastgesteld en decharge verleend aan de directie van SVn.
- Het bestuur heeft de begroting 2017 en het Strategisch Plan 2017-2021 goedgekeurd.
- Het bestuur heeft meerdere keren gesproken en een besluit genomen over een aanpassing van de governancestructuur van SVn.
- Het bestuur heeft besloten om de regeling '10% eigen risico voor deelnemers bij verliesdeclaraties NHG' met vier jaren te verlengen en voor rekening van SVn te nemen. Daarnaast zal de niet door NHG gegarandeerde Combinatielening (gekoppeld aan de nieuwe Starterslening) bij een verliesdeclaratie eveneens ten laste van het SVn fonds van SVn worden gebracht.
- Het bestuur heeft het beloningsbeleid SVn vastgesteld.
- Het bestuur heeft besloten tot deelname aan de aanbesteding van het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag.
- Het bestuur heeft ermee ingestemd dat SVn als fondsmanager zal optreden van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.

### Algemeen Bestuursreglement

De statuten van SVn voorzien in de mogelijkheid om door het bestuur één of meerdere reglementen te laten vaststellen. Het Algemeen Bestuursreglement legt nadere regels vast over het functioneren van het bestuur. In de bestuursvergadering van maart 2008 is het bestuursreglement vastgesteld.

### Bestuursreglement bevoegdhedenstructuur

Het bestuursreglement geeft de bevoegdhedenstructuur van SVn weer. Op basis van de bevoegdhedenstructuur is in 2016 de interne procuratieregeling aangepast.

### Governance

SVn hecht aan haar reputatie als deskundige, solide en integere financiële partner van deelnemende gemeenten, provincies, het Rijk en samenwerkingspartners. SVn heeft haar governance op orde en beschikt over een goed toegeruste werkorganisatie. Voor de interne procesgang is de keten van goed beschreven procedures, de kwaliteitsbewaking daarop en de eindcontrole door de externe accountant, welke onder andere resulteert in het rapport naar aanleiding van de jaarrekeningcontrole, de waarborg op een gecontroleerde bedrijfsvoering.

Per 1 januari 2017 is de governance structuur van SVn gewijzigd. SVn is van een bestuur-model met een bestuur en een directie overgegaan naar een raad-van-toezicht-model met een raad van toezicht en een bestuur.

### Wet- en regelgeving

Dagelijkse beleidsbepalers en personen die belast zijn met het toezicht op het beleid en de algemene zaken van financiële ondernemingen die over een AFM vergunning beschikken, dienen conform de Regeling eed of belofte financiële sector een eed of belofte af te leggen. Het voltallige bestuur, de directie en alle medewerkers van SVn hebben de eed of belofte afgelegd.

### Benoeming van bestuursleden en mutaties

Conform de statuten worden bestuursleden benoemd door de deelnemers. Deelnemers zijn Nederlandse publiekrechtelijke rechtspersonen, zoals gemeenten, provincies en samenwerkingsverbanden van gemeenten. De bestuursleden worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Na vier jaar zijn de zittende bestuursleden herbenoembaar, voor maximaal nog één termijn van vier jaar. De bestuursleden treden af volgens een door het bestuur opgesteld rooster van aftreden. Daarin is geregeld dat het aftreden van bestuurders goed gespreid plaatsvindt, mede rekening houdend met specifieke deskundigheden van de bestuurders. Eind 2016 is de heer Kerckhaert, vanwege het verstrijken van 2 bestuurstermijnen, als bestuurslid afgetreden.

### Bezoldiging gegevens bestuur

De bezoldiginggegevens van het bestuur zijn in de jaarrekening bij de toelichting op de staat van baten en lasten opgenomen.



## Nevenfuncties bestuursleden

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

- Burgemeester van Leeuwarden
- Voorzitter Stuurgroep Veiligheidshuis Fryslân
- Voorzitter van het bestuur Stichting Herdenking Gevallenen 4 mei Leeuwarden
- Secretaris van het bestuur Stichting Onderhoud Stadhoudelijke grafruimten Grote of Jacobijnerkerk
- Lid Veiligheidsberaad
- Lid Platform Veiligheid (G32, ministeries van WW&I, Justitie en Binnenlandse zaken en het Centrum voor Veiligheid en Criminaliteitspreventie)
- Voorzitter DB/AB Gemeenschappelijke Regeling Veiligheidsregio Fryslân
- Beschermheer Stichting Ljouwerter Skûtsje
- Voorzitter Bestuurlijk Overleg Stadsregio Leeuwarden (BOSL)
- Voorzitter G32, Grote Steden Beleid (GSB)
- Lid Dagelijks Bestuur Gemeenschappelijke Regeling Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)
- Lid Raad van bestuur Stichting Vrienden van Noorderbreedte
- Vicevoorzitter Dagelijks Bestuur/Lid Algemeen Bestuur Stichting Groen Gas Nederland
- Lid Raad van Toezicht Energy Valley
- Lid Raad van Toezicht Platform 31 (kennis- en onderzoeksorganisatie over ruimtelijke, economische en sociale vraagstukken in stad en regio)
- Voorzitter jury NVRG Goudvink (Nederlandse Vereniging van

Rekenkamers en Rekenkamercommissies)

- Voorzitter Raad van Advies Energy Academy Europe
- Beschermheer Pasveerkorpsen Leeuwarden
- Lid Comité van aanbeveling De Uitdaging
- Lid Comité van aanbeveling Zingen voor je leven
- Lid Comité van Aanbeveling van Harte Restaurant Leeuwarden
- Lid Comité van Aanbeveling voor de Stichting Avifauna Fryslân
- Lid Comité van Aanbeveling van het Leeuwarder Comité Nederlands Studenten Orkest (NSO)
- Lid Comité van Aanbeveling van de stichting Musica Leovardia
- Beschermheer Jeugdcircus Saranti Leeuwarden

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

- Burgemeester van Enschede
- Voorzitter Regio Twente
- Voorzitter Veiligheidsregio Twente
- Lid Twenteboard
- Voorzitter Districtelijk Veiligheids Overleg Twente
- Vicevoorzitter Netwerkstad Twente
- Lid en vicevoorzitter dagelijks bestuur Euregio
- Voorzitter MONT
- Lid van het netwerk Mayors for Peace
- Vicevoorzitter beleidsdriehoek Oost Nederland
- Lid eenheid stuurgroep politie
- Lid Hague Security Delta

- Bestuurslid en vicevoorzitter van het Nederlands Genootschap van Burgemeesters
- Voorzitter van de Raad van Toezicht van de Vechtsport Autoriteit

### **De heer drs. F.A.M. Kerckhaert**

- Voorzitter Onderzoeksraad Integriteit Overheid te Den Haag
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Stimulansz te Utrecht; advies- en kennisbureau voor werk & inkomen, welzijn en gezondheid
- Vicevoorzitter van de politieke partij CDA
- Voorzitter Stichting de Slinger Hengelo; lokale activiteiten op het terrein van maatschappelijk verantwoord ondernemen
- Voorzitter Jaarlijkse Vrijwilligersprijzen Hengelo
- Voorzitter Raad van Advies Masteropleiding Risicomanagement (Universiteit Twente)
- Lid Raad van Advies Eaton Industries Netherlands BV; advisering aan OR en management
- Voorzitter Ethische Commissie van zorginstelling Carintreggeland

### **Mevrouw M. Drijver**

- Eigenaar Drijver Advies en Toezicht te Rolde
- Directeur-bestuurder a.i. Stichting Acantus Groep te Veendam (tot 16 augustus 2016)
- Directeur-bestuurder a.i. Stichting Parteon te Wormerveer (vanaf 16 augustus 2016)
- Lid Raad van Advies Mainplus BV, Rijswijk
- Lid bestuur Stichting Geopark de Hondsrug te Borger

- Lid Raad van Toezicht Stichting Travers te Zwolle
- Visitator Stichting Reaflex te Utrecht
- Lid Monitoringscommissie Goed Bestuur MBO te Woerden

### **De heer ing. J.E. van der Maas**

- Vicevoorzitter bestuur Stichting Agnes van Leeuwenberg te Utrecht
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht van de Stichting Bartholomeus Gasthuis te Utrecht (tot 1 maart 2016)
- Vicevoorzitter bestuur Stichting Maximiliaan van der Gucht te Utrecht (tot 1 maart 2016)

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

- Voorzitter Airports Worldwide Coöperatief UA
- Voorzitter Airports Worldwide Holding BV
- Voorzitter Airports Worldwide Euro Holding BV
- Voorzitter Airports Worldwide USA Holding BV
- Bestuurder Airports Worldwide Sweden Holding AB
- Voorzitter Stockholm Skavsta Flygplats AB
- Voorzitter Oxford EU Holdings (NL) BV
- Voorzitter Oxford EU Financing (NL) BV
- Voorzitter OMERS Dutch Coöperatief UA
- Voorzitter Borealis European Holdings BV
- Voorzitter Borealis Novus Holdings BV
- Voorzitter Borealis Novus Parent BV
- Voorzitter Borealis Sumosan Holdings BV

- Voorzitter Borealis Siegfried Holdings BV
- Voorzitter Borealis Ark Holdings BV
- Voorzitter Borealis Turtle Investments BV
- Voorzitter Borealis Turtle Holdings BV
- Voorzitter Borealis Turtle Parent BV
- Voorzitter Borealis ABP Holdings BV
- Voorzitter Borealis SGN Holdings BV
- Voorzitter Borealis Spain Holdings BV
- Bestuurder YourSolution Holding BV
- Bestuurder YourSolution BV
- Lid Treasury Commissie Evides
- Voorzitter Farmoor Holdings BV
- Voorzitter Viola Holdings BV
- Voorzitter Borealis Smart Holdings BV

Tabel 12: Het rooster van aftreden per eind 2016 is

Bestuurslid	Aftredend in	Nog hernoembaar
De heer drs. F.J.M. Crone	2017	Ja
De heer drs. F.A.M. Kerckhaert	2016	Nee
Mevrouw M. Drijver	2017	Nee
De heer ing. J.E. van der Maas	2017	Nee
De heer dr. G.O. van Veldhuizen	2018	Ja
De heer J.R.J. Greitemann	2018	Ja

### Verantwoordelijk voor de uitvoering van de activiteiten

SVn te Amersfoort

### Accountant

Mazars Paardekooper Hoffman Accountants N.V., te Amsterdam

# 04 Jaarrekening

# Balans 31 december 2016

Na bestemming van het resultaat

	2016	2015
<b>Activa</b>	€	€
<b>Financiële vaste activa</b>		
SVn Plusleningen	12.715	16.960
Stimuleringsleningen	141.114	136.398
Startersleningen	894.758	886.090
Duurzaamheidsleningen	97.091	78.027
Overige leningen	2.195	2.917
Overige financiële vaste activa	4.432	3.404
	<b>1.152.305</b>	<b>1.123.796</b>
<b>Vlottende activa</b>		
Bouwfonds Startersfonds	7	
Vorderingen en overlopende activa	4.754	2.967
Liquide middelen	47.464	25.321
	<b>52.225</b>	<b>28.288</b>
<b>Activa</b>	<b>1.204.530</b>	<b>1.152.084</b>

# Balans 31 december 2016

	2016	2015
	€	€
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
SVn Fonds	70.309	65.173
<b>Voorzieningen</b>		
VROM Rentedekkingsfonds	2.818	4.361
BZK Rentedekkingsfonds	14.312	34.878
Overige rentedekkingsfondsen	1.912	3.107
	19.042	42.346
<b>Langlopende schulden</b>		
BZK Startersrekening	-	256
Stimuleringsfondsen	266.282	269.596
Startersfondsen	647.940	606.739
Duurzaamheidsfondsen	132.226	109.960
Corporatiefondsen	34.567	33.977
Bouwfonds Startersfonds	-	52
Overige langlopende schulden	2.017	2.023
	1.083.032	1.022.603
<b>Kortlopende schulden</b>		
	32.147	21.962
<b>Passiva</b>	<b>1.204.530</b>	<b>1.152.084</b>

# Winst- en verliesrekening

	2016	2015
	€	€
Rente en soortgelijke baten	34.732	31.907
Rente en soortgelijke lasten	25.131	23.238
Renteresultaat	9.601	8.669
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
1. Opbrengst afsluitkosten	3.187	3.393
2. Beheervergoeding	5.261	5.088
3. Overige baten	367	384
4. Vergoeding fondsen	4.265	2.893
	13.080	11.758
Vrijval Voorzieningen	5.150	2.400
Bijzondere bate	-	3.530
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>27.831</b>	<b>26.357</b>
<b>Personeels- en andere beheerskosten</b>		
<b>1. Personeelskosten</b>		
1.1 Lonen en salarissen	4.567	2.382
1.2 Sociale lasten	719	423
1.3 Pensioen lasten	836	285
1.4 Overige Personeelskosten	208	105
	6.330	3.195
<b>Overige bedrijfslasten</b>		
1. Beheerslasten Fondsenbeheer	6.605	9.616
2. Overige Kosten	8.061	6.062
	14.666	15.678
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>20.996</b>	<b>18.873</b>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	6.835	7.484
Vennootschapsbelasting	1.699	
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>5.136</b>	<b>7.484</b>

# Kasstroomoverzicht

	2016	2015
	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<b>Resultaat</b>	5.136	7.484
<i>Aanpassingen voor: Afschrijvingen en overige waardeverminderingen</i>		
<b>Mutatie voorzieningen:</b>		
• Beheervergoeding	-900	-973
• Rente op Startersleningen	-9.825	-10.325
• Vrijval RDF	-5.150	-2.400
• Mutatie RDF	-8.000	-
	<b>-23.875</b>	<b>-13.698</b>
<b>Mutatie revolverende fondsen:</b>		
• Beheervergoeding	-4.383	-4.090
• Mutatie niet revolverend	-1.131	-8.386
• Rente op Stimuleringsleningen	16.905	14.965
	<b>11.391</b>	<b>2.489</b>
<b>Verandering in werkkapitaal:</b>		
• Vorderingen	-1.787	-783
• Kortlopende schulden	10.019	2.054
	<b>8.232</b>	<b>1.271</b>
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>884</b>	<b>-2.454</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>884</b>	<b>-2.454</b>
Verstreekte leningen	-167.412	-203.920
Ontvangen aflossingen leningen	138.903	102.830
	<b>-28.509</b>	<b>-101.090</b>
<b>Kasstroom uit financierings-activiteiten</b>	<b>-27.625</b>	<b>-103.544</b>
Ontvangen stortingen in rekening courant	105.395	113.784
Onttrekkingen uit rekening courant	-55.627	-22.730
	<b>49.768</b>	<b>91.054</b>
<b>Kasstroom uit financierings-activiteiten</b>	<b>22.143</b>	<b>-12.490</b>
<b>Toename geldmiddelen</b>	<b>22.143</b>	<b>-12.490</b>
Stand per 1 januari	25.321	37.811
Mutatie boekjaar	22.143	-12.490
<b>Stand per 31 december</b>	<b>47.464</b>	<b>25.321</b>



# Waarderings- grondslagen

Tenzij anders weergegeven, worden bedragen in de jaarrekening vermeld in duizendtallen.

## Doelstelling en activiteiten

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

“Het verbeteren van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de gebouwde omgeving in meest 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 de deelnemers en samenwerkingspartners;
- het geven van voorlichting en concrete ondersteuning aan deelnemers en samenwerkingspartners.

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen de verkrijgingsprijs. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

## 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 derhalve tegen kostprijs. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door SVn gedocumenteerd.

Waardeveranderingen in de marktwaarde van de financiële instrumenten worden niet opgenomen in de balans en de winst & verlies rekening voor zover het effectieve posities betreft. SVn stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie. De marktwaarde van de financiële instrumenten wordt vermeld onder de 'niet uit de balans blijkende verplichtingen'.

## Renterisico

Het renterisico is het risico dat de waarde van een financieel instrument fluctueert als gevolg van veranderingen in de marktrente en het risico van meer- of minderopbrengsten vanwege fluctuaties van de rente op de geld- en kapitaalmarkt. Het renterisicobeleid is gericht op het beheersen van dit risico waaraan de activiteiten worden blootgesteld als gevolg van renteschommelingen. SVn gebruikt renteswaps teneinde de renterisico's te beperken. Voor nadere toelichting over de door SVn gebruikte renteswaps, zie pagina 58.

## Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de

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

## Toekomstige rente inkomsten

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

## Voorziening voor 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 en/of extra toevoeging aan de voorziening. Mutaties in de voorziening worden in de winst- en verliesrekening verantwoord.

**Derivaten**

De effectiviteit van de derivaten wordt beoordeeld op basis van het verwachte verloop van de portefeuille Startersleningen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van schattingen ten aanzien van het verwachte verloop van de leningenportefeuille. Het verwachte verloop van de leningenportefeuille wordt bepaald op basis van het contractuele verloop van de leningenportefeuille minus de verwachte (vroegtijdige) aflossingen. Tevens wordt in de schatting rekening gehouden met uitstaande offertes en 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 derivaten off-balance. Indien de hedgerelatie (deels) ineffectief is wordt dit deel zonder kostprijs hedge-accounting gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde en wordt de waarde mutatie van het ineffectieve deel ten laste of bij mogelijk latere terugname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht in het renteresultaat.

# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen portefeuille financieringen en verstrekte leningen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Deze waarderingsgrondslag is in de praktijk gelijk aan de nominale waarde van de schuldrest per balansdatum. Eventuele bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en verantwoord in de staat van baten en lasten.

## 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. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## Liquide middelen

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

## SVn fonds

Dit betreft het eigen vermogen.

## Rentedekkingsfondsen

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.

# Grondslagen voor resultaatbepaling

Het saldo (resultaat) wordt bepaald als het verschil tussen het totaal der baten en het totaal der 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 zaken of diensten worden gewaardeerd tegen de reële waarde, voor zover deze bepaalbaar is. In dat geval worden zodanige baten in de staat van baten en lasten verantwoord.

## Rentemarge

Rentebaten en rentelasten worden op basis van het toerekeningsbeginsel verantwoord in de staat van baten en lasten voor alle rentedragende instrumenten.

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

## Opbrengst uit afsluitkosten

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

## Lonen en salarissen

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

## Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening.

## Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Beheervergoeding, rente op leningen en overige mutaties op voorzieningen en revolverende fondsen leiden niet tot een kasstroom, om die reden zijn deze mutaties gecorrigeerd in de kasstroom uit bedrijfsoperaties. De verstrekte leningen en netto ontvangen aflossingen op leningen zijn opgenomen als kasstroom uit investeringsactiviteiten.

Ontvangen stortingen en onttrekkingen van deelnemers en samenwerkingspartners zijn opgenomen als kasstroom uit financieringsactiviteiten.

## activa

# Toelichting op de balans

## Financiële vaste activa

De financiële vaste activa kennen een overwegend langlopend karakter.

Toelichting op de balans	Stand per 1 januari	Verstrekte leningen	Aflossingen	Stand per 31 december
Financiële vaste activa	€	€	€	€
<b>SVn Plusleningen [A]</b>				
• 2015	21.013	-	(4.053)	16.960
• 2016	16.960	-	(4.245)	12.715
<b>Stimuleringsleningen [B]</b>				
• 2015	143.575	13.257	(20.435)	136.398
• 2016	136.398	24.381	(19.665)	141.114
<b>Startersleningen [C]</b>				
• 2015	814.716	144.272	(72.898)	886.090
• 2016	886.090	111.940	(103.272)	894.758
<b>Duurzaamheidsleningen [D]</b>				
• 2015	38.622	46.391	(6.986)	78.027
• 2016	78.027	31.091	(12.027)	97.091
<b>Overige leningen [E]</b>				
• 2015	3.344	-	(427)	2.917
• 2016	2.917	-	(722)	2.195
<b>Overige Financiële Vaste Activa [F]</b>				
• 2015	1.435	-	1.969	3.404
• 2016	3.404	-	1.028	4.432
<b>Totaal 2015</b>	<b>1.022.705</b>	<b>203.920</b>	<b>(102.830)</b>	<b>1.123.796</b>
<b>Totaal 2016</b>	<b>1.123.796</b>	<b>167.412</b>	<b>(138.903)</b>	<b>1.152.305</b>

## activa

# Toelichting op Financiële Vaste Activa

## 1. Financiële vaste activa

### [A] SVn-Plusleningen

Dit betreft leningen verstrekt uit het SVn fonds. De SVn Plusleningen zijn verstrekt tegen 1,5% rente.

### [B] Stimuleringsleningen

Dit betreft de verstrekte leningen uit de revolverende fondsen van deelnemers. Deze leningen worden verstrekt voor risico van de deelnemers. Daarnaast zijn er op verzoek van de gemeenten aanvullende zekerheden ontvangen. De gemiddelde rentevoet over 2016 is 1,6% (2015: 1,6%).

### [C] Startersleningen

Dit betreft de verstrekte Startersleningen die voor een deel zijn verstrekt uit revolverende startersfondsen van deelnemers en samenwerkingspartners. Een ander deel is verstrekt door SVn, waarbij de kosten worden gedekt uit bijdragen van de Rijksoverheid en van deelnemers. De eerste drie jaar wordt er geen rente en aflossing betaald. Op de Startersleningen is

zekerheid ontvangen in de vorm van Nationale Hypotheek Garantie of gemeentegarantie (enkele gevallen).

### [D] Duurzaamheidsleningen

Dit betreft de verstrekte leningen uit de revolverende

Tabel 13: Verstrekte Startersleningen naar deelnemers, samenwerkingspartners en SVn

	2016	2015
	€	€
Uit Gemeentelijke fondsen	542.874	508.411
Uit Provinciale fondsen	64.466	62.014
Uit Corporatiefondsen	31.216	30.108
Door SVn gefinancierd	256.201	285.557
<b>Lopende leningen per ultimo</b>	<b>894.758</b>	<b>886.090</b>

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 2016 is 1,1% (2015: 1,1%).

### [E] Overige leningen

Dit betreft door SVn aan Verenigingen van Eigenaren en woningeigenaren verstrekte leningen tegen marktconforme voorwaarden. In alle gevallen is zekerheid ontvangen in de vorm van gemeentegarantie, NHG-garantie of WSW-garantie, waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek. De gemiddelde rentevoet over 2016 is 3,07% (2015: 3,40%).



**activa****[F] Overige financiële vaste activa**

Dit betreft nog niet gepasseerde leningen, toekomstige vorderingen fondsmanagement en toekomstige rente inkomsten met een langlopend karakter.

**Toekomstige vordering fondsmanagement**

Onder de overige vorderingen is een toekomstige vordering op het NEF opgenomen van circa € 3,3 miljoen. In de fundmanagement agreement tussen SVn en NEF is vastgesteld dat de totaal overeengekomen kosten van de fondsmanager over de looptijd van het NEF gedekt zullen worden. SVn ontvangt haar vergoeding op basis van een percentage over de schuldrest van de uitstaande Energiebespaarleningen. Het verloop van de door SVn ten behoeve van NEF gemaakte kosten is daarmee niet gelijk aan het verloop van de door NEF te betalen vergoeding. In de eerste jaren financiert SVn voor. De vordering betreft de door SVn, in de toekomst, te ontvangen vergoeding. Deze vergoeding wordt ontvangen volgens de afspraken in de fundmanagement agreement. Het karakter van de vordering is overwegend langlopend. In 2015 is de toekomstige vordering fondsmanagement onder vlottende activa verantwoord. De vergelijkende cijfers zijn hiervoor aangepast.

**Toekomstige rente inkomsten**

Onder de overige vorderingen zijn de toekomstige opbrengsten uit consumptieve financieringen opgenomen van circa € 1,8 miljoen. SVn maakt

kosten voor het verstrekken van consumptieve leningen. Hiervoor wordt gedurende de looptijd een vergoeding als opslag in de rente ontvangen. Het verloop van deze kosten is daarmee niet gelijk aan het verloop van de door de consumenten betaalde vergoeding. De vordering betreft de door SVn, in de toekomst, te ontvangen vergoeding.

**2. Bouwfonds Startersfonds**

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

*Bouwfonds Startersfonds tabel op volgende bladzijde*

### Het verloop van het Bouwfonds Startersfonds is als volgt:

<b>Bouwfonds Startersfonds</b> <i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	€	€
<b>Schuldrest per 1 januari</b>	(52)	(67)
<b>Bij:</b>		
Netto Contante Waarde verstrekte Leningen	9	-
Bijgeboekte rente	-	(2)
	<b>9</b>	<b>(2)</b>
<b>Mutaties</b>		
<b>Af:</b>		
Opgenomen bedragen	(43)	0
Mutatie overig	-	(9)
Beheervergoeding	(7)	(8)
	<b>(50)</b>	<b>(17)</b>
<b>Schuldrest per 31 december</b>	<b>7</b>	<b>(52)</b>

## activa

# Toelichting op Vlottende Activa

## 3. Vorderingen en overlopende activa

Vlottende Activa <i>(bedragen x € 1.000)</i>	2016	2015
	€	€
Te ontvangen rente	18	70
Overige vorderingen	4.736	2.897
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>4.754</b>	<b>2.967</b>

## 4. Liquide middelen

De saldi van de liquide middelen zijn direct opeisbaar.

## passiva

# Eigen Vermogen

## 5. SVn fonds

Het verloop van het 'SVn fonds' is als volgt:

SVn fonds <i>(bedragen x € 1.000)</i>	2016	2015
	€	€
<b>Stand per 1 januari</b>	65.173	57.689
<b>Mutaties</b>		
Kapitaalstorting	-	-
Resultaat lopend boekjaar	5.136	7.484
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>70.309</b>	<b>65.173</b>

## 6. Rentedeckingsfondsen

De Rentedeckingsfondsen 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 rentedeckingsfonds, beheerkosten over deze leningen uit de Rentedeckings-

fondsen onttrokken. Voor de leningen zijn voldoende ervaringscijfers beschikbaar om een betrouwbare inschatting van de toereikendheid van de Rentedeckingsfondsen te geven.

Op basis van de ervaringscijfers is in 2016 is een risico-inschatting gemaakt van de nog lopende leningen aan de hand van verschillende scenario's. Op basis van deze inschatting is de omvang van de voorziening beoordeeld en is een vrijval uit de voorzieningen in de jaarrekening verwerkt. Op basis van de berekeningen zijn de rentedeckingsfondsen toereikend om de toekomstige rentederving te compenseren. Hieronder worden per Rentedeckingsfonds de mutaties toegelicht.

## passiva

**[A] VROM Rentedekkingsfonds**

In 2016 is de omvang van de extra aflossingen op de VROM Startersleningen toegenomen. Daarnaast is het tweede hertoetsmoment gepasseerd. Op basis van deze ervaringscijfers is de omvang van de voorziening beoordeeld. Dit leidt tot een vrijval uit de voorziening van € 0,3 miljoen.

**[B] BZK Rentedekkingsfonds**

De productie BZK Startersleningen bedroeg in 2016 € 0,4 miljoen. Hiervoor is een bedrag van € 0,1 miljoen onttrokken aan de BZK Startersrekening en toegevoegd aan het BZK Rentedekkingsfonds. In 2016 is voor de BZK Startersleningen die in 2013 zijn verstrekt het eerste hertoetsmoment gepasseerd. Op basis van deze ervaringscijfers is de omvang van de voorziening beoordeeld. De hertoetsuitslagen zijn positiever dan waarmee op voorhand rekening werd gehouden. Daarnaast wordt ook meer vervroegd afgelost dan voorzien werd. Dit leidt tot een vrijval van € 3,9 miljoen. SVn heeft de BZK gelden besteed conform de in de subsidiebeschikking gestelde voorwaarden. Bij de analyse van de

cijfers bij het eerste hertoetsmoment in 2016 bleek echter dat de werkelijk ontwikkelingen zodanig afweken van de gehanteerde variabelen voor de berekening van het NCW percentage dat er een aanzienlijk bedrag in het Rentedekkingsfonds zou overblijven. SVn retourneert om die reden een bedrag van circa € 8 miljoen aan het ministerie van BZK.

**[C] Overige Rentedekkingsfondsen**

De productie SVn afkoop leningen bedroeg in 2016 € 1,8 miljoen. Hiervoor is een bedrag van € 0,5 miljoen aan de overige rentedekkingsfondsen is € 0,5 miljoen toegevoegd. Op basis van de ervaringscijfers van het BZK rentedekkingsfonds is de omvang van de voorziening beoordeeld. Dit leidt tot een vrijval van € 1,0 miljoen.

**[D] Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen betreffen de ontvangen voorziening afkoop Garantie Energiebesparings-krediet (GEBK) van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Deze voorziening is in 2015 vrij gevallen.

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

Voorzieningen <i>(bedragen x € 1.000)</i>	Boekwaarde per 1 januari	NCW verstrekte leningen	Mutatie rente	Beheer vergoeding	Onttrekking	Boekwaarde per 31 december
	€	€	€	€	€	€
<b>VROM Rentedekkingsfonds [A]</b>						
• 2015	7.951	-	(1.590)	-	(2.000)	4.361
• 2016	4.361	-	(1.243)	-	(300)	2.818
<b>BZK Rentedekkingsfonds [B]</b>						
• 2015	32.733	11.008	(7.963)	(900)	-	34.878
• 2016	34.878	96	(7.972)	(840)	(11.850)	14.312
<b>Overige Rentedekkingsfonds [C]</b>						
• 2015	3.331	619	(769)	(73)	-	3.108
• 2016	3.108	475	(610)	(60)	(1.000)	1.913
<b>Overige Voorzieningen [D]</b>						
• 2015	400	-	-	-	(400)	-
• 2016	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal 2015</b>	<b>44.415</b>	<b>11.627</b>	<b>(10.322)</b>	<b>(973)</b>	<b>(2.400)</b>	<b>42.347</b>
<b>Totaal 2016</b>	<b>42.347</b>	<b>571</b>	<b>(9.825)</b>	<b>(900)</b>	<b>(13.150)</b>	<b>19.043</b>

## passiva

# Langlopende schulden

## 7. BZK Startersrekening

SVn heeft van het ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) € 50 miljoen aan fondsvermogen ontvangen. Met het beschikbare fondsvermogen kunnen leningen voor koopstarters op de woningmarkt verstrekt worden waarbij minimaal de helft van de hoofdsom afkomstig is uit middelen van gemeenten en provincies. Het resterende deel wordt door SVn gefinancierd waarbij de rente- en beheerkosten gedekt worden uit de rijksbijdrage van € 50 miljoen. In 2016 is de laatste BZK Starterslening gepasseerd en heeft het ministerie van BZK de subsidie definitief vastgesteld. Het niet benutte bedrag is door SVn teruggestort.

Het verloop van de BZK Startersrekening is als volgt:

BZK Startersrekening (bedragen x € 1.000)	2016	2015
	€	€
Schuldrest per 1 januari	256	11.264
<b>Mutaties</b>		
<b>Af:</b>		
Netto Contante Waarde verstrekte BZK Startersleningen	96	11.008
Afrekening Ministerie BZK	160	
	256	11.008
<b>Schuldrest per 31 december</b>	-	256

## passiva

## 8. Fondsen

Het verloop van de fondsen is als volgt:

Fondsen <i>(bedragen x € 1.000)</i>	Schuldrest per 1 januari	Mutatie deelnemers	Bijgeboekte rente	Mutatie niet revolverend	Beheer vergoeding	Schuldrest per 31 december
	€	€	€	€	€	€
<b>Stimuleringsfondsen [A]</b>						
• 2015	282.967	(9.611)	4.166	(7.011)	(915)	269.596
• 2016	269.596	(6.021)	3.633	(102)	(824)	266.282
<b>Startersfondsen [B]</b>						
• 2015	553.364	46.210	9.744	-	(2.579)	606.739
• 2016	606.739	33.492	10.704	(205)	(2.790)	647.940
<b>Duurzaamheidsfondsen [C]</b>						
• 2015	62.827	48.751	804	(1.985)	(437)	109.960
• 2016	109.960	21.991	2.090	(1.209)	(606)	132.226
<b>Corporatiefondsen [D]</b>						
• 2015	28.176	5.703	249	-	(151)	33.977
• 2016	33.977	358	478	(90)	(156)	34.567
<b>Totaal 2015</b>	<b>927.334</b>	<b>91.053</b>	<b>14.963</b>	<b>(8.996)</b>	<b>(4.082)</b>	<b>1.020.272</b>
<b>Totaal 2016</b>	<b>1.020.272</b>	<b>49.820</b>	<b>16.905</b>	<b>(1.606)</b>	<b>(4.376)</b>	<b>1.081.015</b>

**passiva**

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:

<b>Fondsen</b> <i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	€	€
Uitgezet in Stimuleringsleningen	192.284	193.077
Uitgezet in Startersleningen	555.782	513.546
Uitgezet in Duurzaamheidsleningen	96.036	77.195
Uitgezet in Corporatie Startersleningen	31.186	30.109
Saldi op Gemeenterekeningen	180.883	174.121
Saldi op Provincierekeningen	21.463	28.356
Saldi op Corporatierekeningen	3.381	3.868
	<b>1.081.015</b>	<b>1.020.272</b>

**9. Overige langlopende schulden**

Dit betreft gelden die worden aangehouden ter zekerheid van uitgezette leningen.

De stand van de overige langlopende schulden is als volgt:

<b>Overige langlopende schulden</b> <i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	€	€
Overige langlopende schulden	2.017	2.023
	<b>2.017</b>	<b>2.023</b>



## passiva

# Kortlopende schulden

## 10. Overige schulden en overlopende passiva

De saldi op de bouwdepots betreffen voornamelijk nog uit te betalen gelden op reeds verstrekte leningen. Onder de overige kortlopende schulden en overlopende passiva is een aan het ministerie van BZK terug te betalen bedrag van circa € 8 miljoen opgenomen.

Kortlopende schulden <i>(bedragen x € 1.000)</i>	2016	2015
	€	€
Bouwkredieten	17.508	16.889
VROM fonds	71	71
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	14.568	5.002
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>32.147</b>	<b>21.962</b>

# Niet uit de balans blijvende verplichtingen

## Komende productie

### Niet uit de balans blijvende verplichtingen

*(bedragen x € 1.000)*

	2016	2015
	€	€
<b>Toegezegd</b> : Uitgebrachte, nog niet geaccepteerde offertes	11.866	21.560
<b>Geaccepteerde</b> : Nog niet gepasseerde offertes	2.920	5.664
<b>Overige langlopende financiële vaste activa</b>	<b>14.786</b>	<b>27.224</b>

## passiva

### 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 Treasury statuut, 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 € 28,5 negatief (2015: € 27,3 miljoen negatief). De negatieve marktwaarde in de renteswaps wordt gecompenseerd door een positieve marktwaarde in de onderliggende verstrekte leningen. In de afgesloten swapovereenkomsten zijn geen verplichtingen opgenomen om op verzoek van de bank bij te storten ter dekking van de risico's die voortkomen uit de afgesloten overeenkomsten (margin verplichtingen).

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

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

- Met een totale per balansdatum uitstaande hoofdsom van nominaal € 238,2 miljoen (2015: € 275,8 miljoen) waarbij een vaste rente wordt betaald van gemiddeld 2,25% (2015: 2,28%) en een variabele rente gebaseerd op de 6-maands Euribor wordt ontvangen cq. betaald bij een negatieve 6-M Euribor. De overeenkomsten hebben een looptijd tot 01-04-2030.
- Voor renteswaps met een per balansdatum uitstaande hoofdsom van nominaal € 72,0 miljoen (2015: € 91,8 miljoen) zijn mutual break clauses overeen gekomen. Een dergelijke break clause is gebruikelijk bij contracten met een looptijd langer dan tien jaar. De eerstvolgende breakclause is op 15-01-2020.

SVn loopt geen andere liquiditeits- en renterisico's uit hoofde van de normale bedrijfsvoering.

### Wet op het financieel toezicht (het onderdeel voormalige Wet toezicht kredietwezen)

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

## passiva

activiteiten waarvoor ontheffing is verkregen, betreffen specifiek zogenaamde niet-professionele partijen die bij SVn gelden aanhouden. Bij banken is op dergelijke gelden het depositogarantiestelsel van toepassing. Aan de gestelde voorwaarden in de tot en met 2017 geldende ontheffing is in 2016 voldaan. De Nederlandsche Bank heeft de ontheffing per 1 januari 2016 verlengd voor een periode van twee jaar (31 december 2017).

### **Kredietovereenkomst**

Er is een kredietovereenkomst gesloten met de Rabobank en de Deutsche Bank voor € 125 miljoen. Deze faciliteit is gecommitteerd voor drie jaar met een einddatum van december 2017 met optie tot verlenging met 2 jaar. Zoals gebruikelijk bij een dergelijke overeenkomst zijn alle rechten uit alle verstrekte Startersleningen met een Rijksbijdrage en daarbij behorende NHG garantie verpand ten titel van zekerheid voor de banken. Per ultimo 2016 maakt SVn geen gebruik van deze kredietfaciliteit.

### **Belastingen**

In 2016 heeft SVn de belastingdienst gevraagd de fiscale positie van SVn ten aanzien van de Belasting Toegevoegde Waarde (BTW) en Vennootschapsbelasting (VpB) te beoordelen. De belastinginspecteur heeft vooralsnog het standpunt ingenomen dat de beheervergoeding welke wordt ontvangen onder de BTW plicht valt. SVn heeft in samenspraak met haar fiscaal adviseur aangegeven dat er sterke argumenten zijn dat de beheervergoeding niet onder de BTW plicht valt. Per 31 december 2016 heeft de belastingdienst nog geen definitief

standpunt in genomen. Indien de beheervergoeding onder de BTW plicht valt dan bedraagt de maximale impact voor SVn circa € 4,0 miljoen. Deze post is niet in de jaarrekening verwerkt.

Per 1 januari 2016 heeft SVn vennootschapsbelastingplicht. SVn is met de belastingdienst in overleg over welke activiteiten van SVn onder de VpB plicht vallen en welk mogelijk vrijgesteld zijn van VpB en hoe daarmee de VpB druk in de jaarrekening moet worden vastgesteld. Per 31 december 2016 heeft de belastingdienst nog geen definitief standpunt ingenomen. In de jaarrekening van 2016 heeft SVn de maximale VpB belastingdruk opgenomen.

# Toelichting op de winst- en verliesrekening

## Financieel resultaat

SVn behaalt over 2016 een positief financieel resultaat van € 5,1 miljoen (2015: € 7,5 miljoen). Het SVn fonds groeit daarmee naar € 70,3 miljoen.

## Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 27,8 miljoen (2015: € 26,4 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2016	2015
	€	€
Renteresultaat	9.601	8.669
Opbrengst afsluitkosten	3.187	3.393
Beheervergoeding	5.261	5.088
Overige baten	367	384
Vergoeding fondsmanagement	4.265	2.893
	<b>22.681</b>	20.427
Vrijval voorzieningen	5.150	2.400
Bijzondere bate	-	3.530
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>27.831</b>	<b>26.357</b>

# Toelichting op de winst- en verliesrekening

## Toelichting renteresultaat:

- In 2016 heeft SVn een positief renteresultaat van € 9,6 miljoen gerealiseerd. In de rentebaten is voor € 1,9 miljoen aan vergoeding uit consumptieve financieringen opgenomen. Daarnaast is door de lage rente op liquide middelen en de negatieve variabele rente op renteswaps is het renteresultaat ten opzichte van 2015 € 0,9 miljoen gedaald.

<b>Rentemarge</b> <i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	€	€
<b>Rentebaten</b>		
Liquide middelen	40	122
Financiële vaste activa	32.389	30.233
Overige rentebaten	2.272	1.280
Renteswaps	31	272
	<b>34.732</b>	31.907
<b>Rentelasten</b>		
Langlopende schulden	16.079	15.315
Renteswaps	6.148	6.151
Overige rentelasten	2.904	1.772
	<b>25.131</b>	23.238
<b>Renteresultaat</b>	<b>9.601</b>	<b>8.669</b>

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

<b>Rentebaten</b> (bedragen x € 1.000)	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	€	€
Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	32.074	29.809
<sup>1</sup> Overige leningen	315	424
	<b>32.389</b>	<b>30.233</b>

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

<b>Rentelasten</b> (bedragen x € 1.000)	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	€	€
(financiering) Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	16.065	14.965
Overige lasten	14	350
	<b>16.079</b>	<b>15.315</b>

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

### Toelichting overige baten:

- De daling van opbrengst afsluitkosten is het gevolg een lager aantal verstrekte leningen en gewijzigde systematiek voor de bepaling van de afsluitkosten.
- Door de groei van de portefeuille leningen is de beheervergoeding gestegen ten opzichte van 2015.
- De vergoeding fondsen is toegenomen als gevolg van de groei van fondsmanagementactiviteiten.

### Vrijval voorzieningen

- In 2016 is een risico-inschatting gemaakt van de nog lopende leningen aan de hand van verschillende scenario's. Op basis van deze inschatting is de omvang van de Rentedekkingsfondsen beoordeeld en is een vrijval van € 5,1 miljoen verwerkt in de jaarrekening van 2016.

## Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 21,0 miljoen (2015: € 18,9 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

<b>Bedrijfslasten</b> (bedragen x € 1.000)	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	€	€
Lonen en salarissen	4.567	2.382
Sociale lasten	719	423
Pensioen lasten	836	285
Overige personeelskosten	208	105
	<b>6.330</b>	3.195
Beheerslasten en Fondsenbeheer	6.605	9.616
Overige kosten	8.061	6.062
	<b>14.666</b>	15.678
	<b>20.996</b>	<b>18.873</b>

### Toelichting:

- Op 1 juni 2015 is SVn zelfstandig geworden. Vanaf die datum zijn de werknemers bij SVn in dienst gekomen. De kosten zijn verantwoord onder de post personeelskosten. Voor 2015 betreft dit 7 maanden omdat in eerste 5 maanden het gehele werkapparaat van Fondsenbeheer Nederland werd afgenomen. Deze kosten van Fondsenbeheer Nederland zijn verantwoord onder de post Beheerslasten Fondsenbeheer.
- De totale bedrijfslasten zijn toegenomen als gevolg van uitbreiding van

fondsmanagement activiteiten, toegenomen automatiseringskosten vanwege het vernieuwen van systemen en toegenomen advieskosten om te voldoen aan wet- en regelgeving.

Onder de overige kosten zijn begrepen bestuurskosten (zie toelichting inzake de WNT), accountantskosten, advieskosten, communicatiekosten en algemene kosten.

### Aantal werknemers per balansdatum

Per 31 december 2016 waren 81,5 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2015: 67,8). In 2015 waren de medewerkers t/m mei in dienst bij Fondsenbeheer Nederland.

Tabel 14: Aantal medewerkers

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	aantal	aantal
Directie en staf	15,7	14,8
Klant en markt	20,2	14,1
Operations	45,6	38,9
<b>Totaal aantal werknemers</b>	<b>81,5</b>	<b>67,8</b>

### WNT-verantwoording SVn

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

## Bezoldiging leidinggevend topfunctionaris

Tabel 15: Bezoldiging

(bedragen x € 1) Functies	Mr. J.W. van Beek Directeur
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Gewezen topfunctionaris?	Nee
(fictieve) dienstbetrekking?	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	Ja

### Bezoldiging

Beloning	€	154.462
Belastbare onkostenvergoedingen	€	-
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	€	24.387
Totaal bezoldiging	€	178.848
Toepasselijk WNT-maximum	€	179.000
Motivering indien overschrijding	€	nvt



## Toezichhoudende topfunctionarissen

(bedragen x € 1)

### Functie(s)

	Dr. F.J.M. Crone Voorzitter	Dr. F.A.M. Kerckhaert Bestuurslid	Mevr. M. Drijver Bestuurslid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	€ 12.000	€ 8.000	€ 8.000
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging	€ 12.000	€ 8.000	€ 8.000
Toepasselijk WNT-maximum	€ 26.850	€ 17.900	€ 17.900
Motivering indien overschrijding	€ nvt	€ nvt	€ nvt

(bedragen x € 1)

### Functie(s)

	Ing. J.E. van der Maas Bestuurslid	Dhr. J.R.J. Greitemann tot 31/3 Bestuurslid Vanaf 1/4 Penningmeester	Dhr. G.O. van Veldhuizen tot 31/3 Penningmeester Vanaf 1/4 Bestuurslid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	€ 8.000	€ 8.750	€ 8.250
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloningen betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging	€ 8.000	€ 8.750	€ 8.250
Toepasselijk WNT-maximum	€ 17.900	€ 17.900	€ 17.900
Motivering indien overschrijding	€ nvt	€ nvt	€ nvt

## Accountantshonoraria

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

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	€	€
Controle van de jaarrekening	36.800	51.900
Andere controle werkzaamheden	6.000	5.965
Fiscale advisering		17.625
Andere niet-controlediensten		1.500
	<b>42.800</b>	<b>76.990</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij SVn door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie (Mazars) behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2016, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Daarnaast zijn door de accountantsorganisaties honoraria in rekening gebracht voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2016 van de fondsen waarover SVn het fondsmanagement verricht. In 2015 werd gebruik gemaakt van de diensten van Deloitte.

**05**

**Overige  
gegevens**

# Overige gegevens

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## **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.

## **Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016**

De jaarrekening 2016 is, na verkregen goedkeuring van de raad van toezicht, door de bestuurder vastgesteld op 3 april 2017. De bestuurder heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en stelt voor om het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 5.136.034 toe te voegen het vrij besteedbaar vermogen. Dit is aldus in de jaarrekening verwerkt.

## **Gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen**

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

Amersfoort, 3 april 2017

### **Bestuur**

De heer mr. J.W. van Beek

**06**

**Controleverklaring  
van de onafhankelijke  
accountant**

# Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Aan het Bestuur en de Raad van Toezicht van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

## Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 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 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen krachtens de WNT.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst-en-verliesrekening over 2016; en
3. 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 en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:**

- voorwoord;
- verslag van het bestuur;
- 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 verantwoordelijkhe- den met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). In dit kader is het bestuur

verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

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

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs

kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een volledige beschrijving van onze verantwoordelijkheden is beschikbaar op:

[www.nba.nl/standaardteksten-controleverklaring](http://www.nba.nl/standaardteksten-controleverklaring)

Amsterdam, 3 april 2017

**Mazars Paardekooper Hoffman  
Accountants N.V.**

J.C. van Oldenbeek MSc RA



# Bijlage: overzicht deelnemers

Gemeente Aa en Hunze	Drenthe	Gemeente Bedum	Groningen	Gemeente Boxmeer	Noord-Brabant
Gemeente Aalburg	Noord-Brabant	Gemeente Beek	Limburg	Gemeente Boxtel	Noord-Brabant
Gemeente Aalsmeer	Noord-Holland	Gemeente Beemster	Noord-Holland	Gemeente Breda	Noord-Brabant
Gemeente Aalten	Gelderland	Gemeente Beesel	Limburg	Gemeente Bronckhorst	Gelderland
Gemeente Achtkarspelen	Friesland	Gemeente Bellingwedde	Groningen	Gemeente Brummen	Gelderland
Gemeente Albrandswaard	Zuid-Holland	Gemeente Bergeijk	Noord-Brabant	Gemeente Brunssum	Limburg
Gemeente Alkmaar	Noord-Holland	Gemeente Bergen (L)	Limburg	Gemeente Bunnik	Utrecht
Gemeente Almelo	Overijssel	Gemeente Bergen NH	Noord-Holland	Gemeente Bunschoten	Utrecht
Gemeente Almere	Flevoland	Gemeente Bergen op Zoom	Noord-Brabant	Gemeente Buren	Gelderland
Gemeente Alphen aan den Rijn	Zuid-Holland	Gemeente Berkelland	Gelderland	Gemeente Castricum	Noord-Holland
Gemeente Alphen-Chaam	Noord-Brabant	Gemeente Bernheze	Noord-Brabant	Gemeente Coevorden	Drenthe
Gemeente Amersfoort	Utrecht	Gemeente Best	Noord-Brabant	Gemeente Cranendonck	Noord-Brabant
Gemeente Amstelveen	Noord-Holland	Gemeente Beuningen	Gelderland	Gemeente Cuijk	Noord-Brabant
Gemeente Amsterdam	Noord-Holland	Gemeente Beverwijk	Noord-Holland	Gemeente Dalfsen	Overijssel
Gemeente Apeldoorn	Gelderland	Gemeente Binnenmaas	Zuid-Holland	Gemeente Dantumadiel	Friesland
Gemeente Appingedam	Groningen	Gemeente Bladel	Noord-Brabant	Gemeente De Bilt	Utrecht
Gemeente Arnhem	Gelderland	Gemeente Blaricum	Noord-Holland	Gemeente De Fryske Marren	Friesland
Gemeente Assen	Drenthe	Gemeente Bloemendaal	Noord-Holland	Gemeente De Marne	Groningen
Gemeente Asten	Noord-Brabant	Gemeente Bodegraven-Reeuwijk	Zuid-Holland	Gemeente De Ronde Venen	Utrecht
Gemeente Baarle-Nassau	Noord-Brabant	Gemeente Boekel	Noord-Brabant	Gemeente De Wolden	Drenthe
Gemeente Baarn	Utrecht	Gemeente Borger-Odoorn	Drenthe	Gemeente Delft	Zuid-Holland
Gemeente Barendrecht	Zuid-Holland	Gemeente Borne	Overijssel	Gemeente Delfzijl	Groningen
Gemeente Barneveld	Gelderland	Gemeente Borsele	Zeeland	Gemeente Den Haag	Zuid-Holland

Gemeente Den Helder	Noord-Holland	Gemeente Gennep	Limburg	Gemeente Heeze-Leende	Noord-Brabant
Gemeente Deventer	Overijssel	Gemeente Giessenlanden	Zuid-Holland	Gemeente Hellendoorn	Overijssel
Gemeente Diemen	Noord-Holland	Gemeente Gilze en Rijen	Noord-Brabant	Gemeente Hellevoetsluis	Zuid-Holland
Gemeente Dinkelland	Overijssel	Gemeente Goeree-Overflakkee	Zuid-Holland	Gemeente Helmond	Noord-Brabant
Gemeente Doesburg	Gelderland	Gemeente Goes	Zeeland	Gemeente Hendrik Ido Ambacht	Zuid-Holland
Gemeente Doetinchem	Gelderland	Gemeente Goirle	Noord-Brabant	Gemeente Hengelo (Ov)	Overijssel
Gemeente Dongeradeel	Friesland	Gemeente Gooise Meren	Noord-Holland	Gemeente Heumen	Gelderland
Gemeente Dordrecht	Zuid-Holland	Gemeente Gorinchem	Zuid-Holland	Gemeente Heusden	Noord-Brabant
Gemeente Drechterland	Noord-Holland	Gemeente Gouda	Zuid-Holland	Gemeente Hillegom	Zuid-Holland
Gemeente Drimmelen	Noord-Brabant	Gemeente Grave	Noord-Brabant	Gemeente Hilvarenbeek	Noord-Brabant
Gemeente Dronten	Flevoland	Gemeente Groningen	Groningen	Gemeente Hilversum	Noord-Holland
Gemeente Druten	Gelderland	Gemeente Grootegast	Groningen	Gemeente Hof van Twente	Overijssel
Gemeente Duiven	Gelderland	Gemeente Gulpen-Wittem	Limburg	Gemeente Hollands Kroon	Noord-Holland
Gemeente Echt-Susteren	Limburg	Gemeente Haaksbergen	Overijssel	Gemeente Hoogeveen	Drenthe
Gemeente Ede	Gelderland	Gemeente Haaren	Noord-Brabant	Gemeente Hoogezand-Sappemeer	Groningen
Gemeente Eemnes	Utrecht	Gemeente Haarlem	Noord-Holland	Gemeente Hoorn	Noord-Holland
Gemeente Eemsmond	Groningen	Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Noord-Holland	Gemeente Horst aan de Maas	Limburg
Gemeente Eijsden-Margraten	Limburg	Gemeente Haarlemmermeer	Noord-Holland	Gemeente Houten	Utrecht
Gemeente Eindhoven	Noord-Brabant	Gemeente Halderberge	Noord-Brabant	Gemeente Huizen	Noord-Holland
Gemeente Elburg	Gelderland	Gemeente Hardenberg	Overijssel	Gemeente Hulst	Zeeland
Gemeente Emmen	Drenthe	Gemeente Harderwijk	Gelderland	Gemeente IJsselstein	Utrecht
Gemeente Enkhuzen	Noord-Holland	Gemeente Hardinxveld-Giessendam	Zuid-Holland	Gemeente Kaag en Braassem	Zuid-Holland
Gemeente Enschede	Overijssel	Gemeente Haren	Groningen	Gemeente Kampen	Overijssel
Gemeente Epe	Gelderland	Gemeente Harlingen	Friesland	Gemeente Kapelle	Zeeland
Gemeente Ermelo	Gelderland	Gemeente Hattem	Gelderland	Gemeente Katwijk	Zuid-Holland
Gemeente Etten Leur	Noord-Brabant	Gemeente Heemskerk	Noord-Holland	Gemeente Kerkrade	Limburg
Gemeente Ferwerderadiel	Friesland	Gemeente Heemstede	Noord-Holland	Gemeente Koggenland	Noord-Holland
Gemeente Geertruidenberg	Noord-Brabant	Gemeente Heerde	Gelderland	Gemeente Kollumerland c.a.	Friesland
Gemeente Geldermalsen	Gelderland	Gemeente Heerhugowaard	Noord-Holland	Gemeente Korendijk	Zuid-Holland
Gemeente Geldrop-Mierlo	Noord-Brabant	Gemeente Heerlen	Limburg	Gemeente Krimpen aan den IJssel	Zuid-Holland
Gemeente Gemert-Bakel	Noord-Brabant			Gemeente Krimpenerwaard	Zuid-Holland

Gemeente Laarbeek	Noord-Brabant	Gemeente Sint-Oedenrode	Noord-Brabant	Gemeente Oldambt	Groningen
Gemeente Landerd	Noord-Brabant	Gemeente Schijndel	Noord-Brabant	Gemeente Oldebroek	Gelderland
Gemeente Landgraaf	Limburg	Gemeente Veghel	Noord-Brabant	Gemeente Oldenzaal	Overijssel
Gemeente Landsmeer	Noord-Holland	Gemeente Menterwolde	Groningen	Gemeente Olst-Wijhe	Overijssel
Gemeente Lansingerland	Zuid-Holland	Gemeente Meppel	Drenthe	Gemeente Ommen	Overijssel
Gemeente Leek	Groningen	Gemeente Middelburg	Zeeland	Gemeente Onderbanken	Limburg
Gemeente Leerdam	Zuid-Holland	Gemeente Midden-Delfland	Zuid-Holland	Gemeente Oost Gelre	Gelderland
Gemeente Leeuwarden	Friesland	Gemeente Midden-Drenthe	Drenthe	Gemeente Oosterhout	Noord-Brabant
Gemeente Leeuwarderadeel	Friesland	Gemeente Mill en St. Hubert	Noord-Brabant	Gemeente Ooststellingwerf	Friesland
Gemeente Leiden	Zuid-Holland	Gemeente Moerdijk	Noord-Brabant	Gemeente Oostzaan	Noord-Holland
Gemeente Leiderdorp	Zuid-Holland	Gemeente Molenwaard	Zuid-Holland	Gemeente Opmeer	Noord-Holland
Gemeente Leidschendam-Voorburg	Zuid-Holland	Gemeente Montferland	Gelderland	Gemeente Opsterland	Friesland
Gemeente Lelystad	Flevoland	Gemeente Montfoort	Utrecht	Gemeente Oss	Noord-Brabant
Gemeente Leudal	Limburg	Gemeente Mook en Middelaar	Limburg	Gemeente Oud-Beijerland	Zuid-Holland
Gemeente Leusden	Utrecht	Gemeente Neder-Betuwe	Gelderland	Gemeente Oude IJsselstreek	Gelderland
Gemeente Lingewaai	Gelderland	Gemeente Nederweert	Limburg	Gemeente Oudewater	Utrecht
Gemeente Lingewaard	Gelderland	Gemeente Neerijnen	Gelderland	Gemeente Overbetuwe	Gelderland
Gemeente Lisse	Zuid-Holland	Gemeente Nieuwegein	Utrecht	Gemeente Papendrecht	Zuid-Holland
Gemeente Littenseradiel	Friesland	Gemeente Nieuwkoop	Zuid-Holland	Gemeente Peel en Maas	Limburg
Gemeente Lochem	Gelderland	Gemeente Nijkerk	Gelderland	Gemeente Pekela	Groningen
Gemeente Loon op Zand	Noord-Brabant	Gemeente Nijmegen	Gelderland	Gemeente Pijnacker-Nootdorp	Zuid-Holland
Gemeente Lopik	Utrecht	Gemeente Nissewaard	Zuid-Holland	Gemeente Purmerend	Noord-Holland
Gemeente Loppersum	Groningen	Gemeente Noord-Beveland	Zeeland	Gemeente Putten	Gelderland
Gemeente Losser	Overijssel	Gemeente Noordenveld	Drenthe	Gemeente Raalte	Overijssel
Gemeente Maasdriel	Gelderland	Gemeente Noordoostpolder	Flevoland	Gemeente Reimerswaal	Zeeland
Gemeente Maasgouw	Limburg	Gemeente Noordwijk	Zuid-Holland	Gemeente Renkum	Gelderland
Gemeente Maassluis	Zuid-Holland	Gemeente Noordwijkerhout	Zuid-Holland	Gemeente Renswoude	Utrecht
Gemeente Maastricht	Limburg	Gemeente Nunspeet	Gelderland	Gemeente Rheden	Gelderland
Gemeente Marum	Groningen	Gemeente Oegstgeest	Zuid-Holland	Gemeente Rhenen	Utrecht
Gemeente Medemblik	Noord-Holland	Gemeente Oirschot	Noord-Brabant	Gemeente Ridderkerk	Zuid-Holland
Gemeente Meerssen	Limburg	Gemeente Oisterwijk	Noord-Brabant	Gemeente Rijssen-Holten	Overijssel

Gemeente Rijswijk	Zuid-Holland	Gemeente Súdwest-Fryslân	Friesland	Gemeente Vlissingen	Zeeland
Gemeente Roerdalen	Limburg	Gemeente Terneuzen	Zeeland	Gemeente Voerendaal	Limburg
Gemeente Roermond	Limburg	Gemeente Terschelling	Friesland	Gemeente Voorschoten	Zuid-Holland
Gemeente Roosendaal	Noord-Brabant	Gemeente Texel	Noord-Holland	Gemeente Voorst	Gelderland
Gemeente Rotterdam	Zuid-Holland	Gemeente Teylingen	Zuid-Holland	Gemeente Vught	Noord-Brabant
Gemeente Rucphen	Noord-Brabant	Gemeente Tholen	Zeeland	Gemeente Waalwijk	Noord-Brabant
Gemeente Schagen	Noord-Holland	Gemeente Tiel	Gelderland	Gemeente Waddinxveen	Zuid-Holland
Gemeente Scherpenzeel	Gelderland	Gemeente Tilburg	Noord-Brabant	Gemeente Wageningen	Gelderland
Gemeente Schiedam	Zuid-Holland	Gemeente Tubbergen	Overijssel	Gemeente Wassenaar	Zuid-Holland
Gemeente Schinnen	Limburg	Gemeente Twenterand	Overijssel	Gemeente Weert	Limburg
Gemeente Schouwen-Duiveland	Zeeland	Gemeente Tynaarlo	Drenthe	Gemeente Weesp	Noord-Holland
Gemeente 's-Hertogenbosch	Noord-Brabant	Gemeente Tytsjerksteradiel	Friesland	Gemeente Werkendam	Noord-Brabant
Gemeente Simpelveld	Limburg	Gemeente Uden	Noord-Brabant	Gemeente West Maas en Waal	Gelderland
Gemeente Sint Anthonis	Noord-Brabant	Gemeente Uitgeest	Noord-Holland	Gemeente Westerveld	Drenthe
Gemeente Sint-Michielsgestel	Noord-Brabant	Gemeente Uithoorn	Noord-Holland	Gemeente Westervoort	Gelderland
Gemeente Sittard-Geleen	Limburg	Gemeente Urk	Flevoland	Gemeente Westland	Zuid-Holland
Gemeente Sliedrecht	Zuid-Holland	Gemeente Utrecht	Utrecht	Gemeente Weststellingwerf	Friesland
Gemeente Slochteren	Groningen	Gemeente Utrechtse Heuvelrug	Utrecht	Gemeente Westvoorne	Zuid-Holland
Gemeente Sluis	Zeeland	Gemeente Vaals	Limburg	Gemeente Wierden	Overijssel
Gemeente Smallingerland	Friesland	Gemeente Valkenburg aan de Geul	Limburg	Gemeente Wijchen	Gelderland
Gemeente Soest	Utrecht	Gemeente Valkenswaard	Noord-Brabant	Gemeente Wijk bij Duurstede	Utrecht
Gemeente Someren	Noord-Brabant	Gemeente Veenendaal	Utrecht	Gemeente Winsum	Groningen
Gemeente Son en Breugel	Noord-Brabant	Gemeente Veere	Zeeland	Gemeente Winterswijk	Gelderland
Gemeente Stadskanaal	Groningen	Gemeente Veldhoven	Noord-Brabant	Gemeente Woensdrecht	Noord-Brabant
Gemeente Staphorst	Overijssel	Gemeente Velsen	Noord-Holland	Gemeente Woerden	Utrecht
Gemeente Stede Broec	Noord-Holland	Gemeente Venlo	Limburg	Gemeente Wormerland	Noord-Holland
Gemeente Steenberghe	Noord-Brabant	Gemeente Venray	Limburg	Gemeente Woudenberg	Utrecht
Gemeente Steenwijkerland	Overijssel	Gemeente Vianen	Utrecht	Gemeente Woudrichem	Noord-Brabant
Gemeente Stein	Limburg	Gemeente Vlaardingen	Zuid-Holland	Gemeente Zaanstad	Noord-Holland
Gemeente Stichtse Vecht	Utrecht	Gemeente Vlagtwedde	Groningen	Gemeente Zaltbommel	Gelderland
Gemeente Strijen	Zuid-Holland			Gemeente Zandvoort	Noord-Holland

Gemeente Zederik	Zuid-Holland	<b>Samenwerkingspartners</b>	
Gemeente Zeewolde	Flevoland	De Alliantie Amsterdam	Noord-Holland
Gemeente Zeist	Utrecht	De Alliantie Gooi en Vechtstreek	Noord-Holland
Gemeente Zevenaar	Gelderland	De Kernen	Gelderland
Gemeente Zoetermeer	Zuid-Holland	Elkien - hoofdkantoor Heerenveen	Friesland
Gemeente Zoeterwoude	Zuid-Holland	Mercatus	Flevoland
Gemeente Zuidhorn	Groningen	Oost Flevoland Woondiensten (OFW)	Flevoland
Gemeente Zuidplas	Zuid-Holland	Parteon	Noord-Holland
Gemeente Zundert	Noord-Brabant	Stichting Accolade	Friesland
Gemeente Zutphen	Gelderland	Stichting Domesta	Drenthe
Gemeente Zwartewaterland	Overijssel	Stichting Thuisvester	Noord-Brabant
Gemeente Zwijndrecht	Zuid-Holland	Stichting Trivire	Zuid-Holland
Gemeente Zwolle	Overijssel	Stichting Trudo	Noord-Brabant
		Stichting Volkshuisvesting Arnhem	Gelderland
Provincie Drenthe		Stichting WoonGoed 2-duizend	Limburg
Provincie Fryslân		VOF IbbA Ymere	Flevoland
Provincie Gelderland		VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Flevoland
Provincie Groningen		Woningbedrijf Velsen	Noord-Holland
Provincie Limburg		Woningstichting den Helder	Noord-Holland
Provincie Noord-Brabant		Stichting IJsseldal Wonen	Noord-Brabant
Provincie Overijssel		Woningstichting Putten	Gelderland
Provincie Utrecht		Woningstichting Woonvizier	Noord-Brabant
Provincie Zeeland		Wooncompagnie Hoorn	Noord-Holland
		Woonconcept	Drenthe
		Woongoed GO	Zuid-Holland
		Woonstichting Vechthorst	Overijssel
		Ymere vestiging Almere	Flevoland