

# SVN Jaarverslag 2012

SVN NL

FILE  
Duurzaamheidslering  
in Schagen

VERGLAS  
Aan inspiratie  
geen gebrek

INTERVIEW  
Doorwerken  
in crisistijd

## OPLOSSINGEN IN CRISISTIJD



**SVN** Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting

FINANCIER VOOR MENSEN, WONEN & WIJKEN

# DE INHOUD

Hoevelaken, 17 april 2013

JAARVERSLAG 2012

SVn

---

<b>01</b>	<b>Voorwoord</b> – <i>Interview Thom de Graaf</i>	03
-----------	---	----

---

<b>02</b>	<b>Verslag van het bestuur</b> – <i>Het jaar 2012 in vogelvlucht</i>	05
	Deelnemersbijeenkomst	06
	Kerncijfers	08
	Gebruik van de fondsen	09
	SVn Plusfonds	10
	Productie Stimuleringsleningen	11
	Kosten, baten & resultaat	13
	Organisatie	14
	Verwachtingen voor 2013 – <i>Interview Jan Willem van Beek</i>	17
	Begroting baten en lasten 2013	18

---

<b>03</b>	<b>Bestuur</b>	19
	Informatie over het bestuur	20

---

<b>04</b>	<b>Jaarrekening</b>	22
	Balans 31 december 2012	22
	Staat van baten en lasten	22
	Waarderingsgrondslagen	23
	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	24
	Toelichting op de balans	25

---

<b>05</b>	<b>Overige gegevens</b>	41
-----------	-------------------------	----

---

<b>06</b>	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	42
	<b>Colofon / adres</b>	45

---

# 01 VOORWOORD THOM DE GRAAF

*Bestuursvoorzitter SVn*

In dit voorwoord wordt de voorzitter van de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten geïnterviewd door presentator Saskia Paulissen. De heer De Graaf blikt terug op 2012. Onder andere komen de tegenzittende woningmarkt, het consumentenvertrouwen, het regeerakkoord en de Starterslening aan bod.

---

TRANSCRIPTIE: INTERVIEW MET THOM DE GRAAF, VOORZITTER STICHTING STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE GEMEENTEN. PRESENTATOR: SASKIA PAULISSEN

---

*Meneer De Graaf, in 2011 schreef u in uw voorwoord dat door de economische crisis en een aanhoudend laag consumentenvertrouwen de woningmarkt vrijwel volledig op slot zit. Ziet u hier verandering in 2012?*

Nee, ik vrees eerlijk gezegd dat we eerder kunnen zeggen dat we nog dieper op slot zitten, dan dat het beter is geworden. Als je kijkt naar het aantal verkopen van huizen, is dat enorm gedaald, ook ten opzichte van 2011. Als je het over een paar jaar telt, is het bijna een halvering geworden. Dus dat is echt een ernstig probleem en daar is in 2012, ondanks de voorzichtige politieke manoeuvres om dat een beetje beter te maken, nog niet echt zichtbaar verandering in gekomen.

*Wat kunt u als belangrijkste reden daarvoor aangeven?*

De onzekerheid van mensen. De onzekerheid in economische sfeer, mensen weten niet of ze straks nog een baan hebben en of ze in staat zijn om bijvoorbeeld verhuizingen te kunnen betalen, maar een heel belangrijk aspect wordt ook gewoon bepaald door het feit dat de onzekerheid groot was over hoe we in Nederland de woningmarkt organiseren. De hypotheek-renteaftrek is toch een punt geweest waar gedurende heel 2012 enorm veel debat over is geweest en waarover pas op het laatste moment wat zekerheid kwam.

*Nu zit er in de woningmarkt weinig beweging, heeft u gezien in 2012. Ziet u wel andere verschillen ten opzichte van 2011?*

Wat we zien ten aanzien van een ander element, bijvoorbeeld de duurzaamheid, is dat de instrumenten die SVn biedt, steeds interessanter worden. Er wordt steeds meer een beroep gedaan op duurzaamheidsinstrumenten en Duurzaamheidsleningen, om huizen beter, energiezuiniger te maken en beter te isoleren. Dat instrument neemt wel een behoorlijke vlucht, dus dat is een positieve kant. En tegelijkertijd merken we dat ook de Starterslening, wat natuurlijk een van de bekendste producten van SVn is, nog steeds een heel grote belangstelling heeft. En speciaal voor corporaties hebben we de Corporatie Starterslening ontworpen en ook daar wordt steeds meer gebruik van gemaakt.

*Om de Starterslening is nogal veel te doen geweest in 2012. Wat was er precies aan de hand?*

De onzekerheid over hoe de politiek uiteindelijk om zou gaan met die woningmarkt, niet alleen de huren, maar vooral ook de hypotheekrente en de -aftrek en hoe lang nog, was natuurlijk ook relevant voor de Starterslening. En toen uiteindelijk, in de loop van 2012, eerst via het Lenteakkoord en daarna via het regeerakkoord, daar duidelijkheid leek te komen, over de hypotheekrenteaftrek, was vervolgens voor ons en al die starters de vraag: betekent dat je een Starterslening ook gelijk moet aflossen, of niet?

Uiteindelijk is daar aan het einde van 2012 duidelijkheid over gekomen: de Starterslening krijgt een uitzondering op de algemene regel van de hypotheekrenteaftrek en dat maakt het betrouwbaarder en zekerder voor starters. En we kunnen nu gelukkig ook dat aanbod verder doen.

*Heeft het regeerakkoord dan ook nog gevolgen voor de andere producten van het SVn?*

Ja. Voor alle andere instrumenten geldt natuurlijk dat we ze moeten gaan aanpassen aan de nieuwe regel- en wetgeving en dat zal ook gebeuren.

*Dus er is hard gewerkt?*

Er is heel hard gewerkt. Niet zozeer door het bestuur, we hebben gewoon gedaan wat we altijd doen. Maar door de directie, Jan Willem van Beek, en door het bureau is er heel hard

gewerkt om ook de producten te kunnen leveren, waar zo veel vertrouwen in bestaat. Dus daar zijn we alleen maar blij mee en dat is ook een compliment waard.

*Tot slot: wat was u zelf in 2012 het meest opgevallen?*

Mij is opgevallen dat ook in slechte tijden, tijden van onzekerheid en crisis, het beroep op de instrumenten van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten onverminderd groot blijft. Mensen hebben er vertrouwen in, maken graag gebruik van de instrumenten, het aantal partners van ons neemt alleen maar toe – gemeenten, corporaties, provincies – nu ook weer van het Rijk extra bijdrage voor de Starterslening. Dat betekent dat SVn een betrouwbare, gezonde instelling is, waar mensen echt wat aan hebben. En dat willen we ook graag.

# 02 VERSLAG VAN HET BESTUUR

## *Het jaar 2012 in vogelvlucht*

Ondanks de economische tegenwind en een stagnerende woningmarkt heeft SVn een goed jaar achter de rug. In 2012 werden er ruim 5.100 leningen verstrekt voor ruim 147 miljoen euro. Het betrof ruim 4.000 Startersleningen, ruim 700 Duurzaamheidsleningen en ruim 400 Stimuleringsleningen. De Duurzaamheidslening begint echt van de grond te komen. Het aantal verstrekte leningen is ten opzichte van 2011 meer dan verdubbeld. Het aantal verstrekte Startersleningen door corporaties (280) ligt ook beduidend hoger dan in voorgaande jaren. De productie van de overige Stimuleringsleningen is wel wat lager uitgekomen.

	2009	2010	2011	2012
Productie	105 mln	209 mln	153 mln	147 mln
Aantal leningen	2.900	5.800	4.800	5.100

### **AFKOOPMETHODIEK**

In 2012 is de afkoopmethodiek door SVn geïntroduceerd. Bij een beperkt budget is de afkoopmethodiek een prima alternatief voor het revolverend fonds. Na de introductie van de rijksbijdrage bleek helaas dat het voor SVn niet mogelijk is om de rijksbijdrage te combineren met de afkoopmethodiek. Hierdoor is deze variant minder interessant geworden voor de Starterslening. Meer informatie over de afkoopmethodiek vindt u op [www.svn.nl](http://www.svn.nl).

### **LENTEAKKOORD 2012**

In het Lenteakkoord (begrotingsakkoord) van april 2012 zijn de bezuinigingen voor 2013 vastgelegd. Er werden verschillende maatregelen doorgevoerd om het begrotingstekort terug te brengen naar 3%. Het beperken van de hypotheekrenteaftrek was een belangrijke maatregel. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen van de maatregel zal zijn voor de Starterslening. Een belangrijk kenmerk van

de Starterslening is tenslotte de aflossingsvrije periode. Wel worden er maatregelen genomen om de overige producten van SVn aan te passen en de aflossingsvrije periode per 1 januari 2013 te schrappen.

### **OVERIJSSSEL: SLIM MET ENERGIE!**

Samenwerken aan nieuwe energie. Dat is het motto van het programma Nieuwe Energie dat de provincie Overijssel sinds november 2011 voert. In 2020 wil Overijssel 20 procent 'nieuwe' energie beschikbaar hebben. Om dit te realiseren ondersteunt Overijssel burgers en bedrijven via allerlei maatregelen. SVn is nauw betrokken bij het Overijsselse programma. Inwoners kunnen terecht bij het digitale loket [www.slimenergiethuis.nl](http://www.slimenergiethuis.nl) waar zij alle informatie vinden over de provinciale Duurzaamheidpremie en Duurzaamheidslening via SVn. De Overijsselse ondernemers worden gestimuleerd met de MKB Energielening, een Stimuleringslening via SVn. De leningen zijn bedoeld voor duurzame energieopwekking en energiebesparende maatregelen.

### **LEVENDIG DEBAT OVER STARTERS OP WONINGMARKT**

Tijdens de druk bezochte 'Sleutelbijeenkomst' op 28 augustus in Nieuwspoort, georganiseerd door SVn over 'de starter op de woningmarkt' zat de zaal vol met makelaars en vertegenwoordigers van woningcorporaties, belangenorganisaties en de overheid. Aan het stakeholdersdebat 'Hoe krijgen starters de woningmarkt uit het slop?' namen zes (kandidaat) Kamerleden deel; CDA'er Marc Jager, D66'er Kees Verhoeven, GroenLinkser Kees Diepeveen, PvdA'er Henk Nijboer, SP'er

Paulus Jansen en VVD'er Brigitte van der Burg. De discussie was inhoudelijk en levendig. Dat de politici de themakeuze logisch vonden werd goed verwoord door Henk Nijboer: 'Als ik Lutz Jacobi was zou ik zeggen: de woningmarkt is zo ziek als een hond'. De meest opvallende discussieonderwerpen waren de hypotheek-renteaftrek, bezuinigen en stimuleren, Wonen 4.0 en de Starterslening.

## 1 OKTOBER 2012 DEELNEMERS- BIJEENKOMST

### *Aan inspiratie geen gebrek*

SVn houdt om de twee jaar een Deelnemers-bijeenkomst voor vertegenwoordigers van overheden, corporaties en andere maatschappelijke partners. Maandag 1 oktober trok de Deelnemersbijeenkomst 2012 in Media Plaza Utrecht ruim tweehonderd belangstellenden. Gastheer Thom de Graaf, voorzitter van SVn, opende de 8e Deelnemersbijeenkomst met een oproep aan de politiek om vooral snel duidelijkheid te verschaffen over een aantal dossiers. Hij doelde daarbij niet alleen op de hypotheekrenteaftrek, maar natuurlijk ook op de Starterslening. Het thema 'Inspiratie in crisistijd' blijkt achteraf een rake karakterisering van de bijeenkomst. Want natuurlijk kon niemand om de huidige economische crisis heen: de woningmarkt is vastgelopen en in tijden van krapte dreigen particuliere woningverbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen al snel op de lange baan te worden geschoven. Er is dus genoeg reden voor pessimisme, maar daarvan was bij zowel de sprekers als de bezoekers weinig te merken.

Dagvoorzitter Charles Groenhuijsen had de zaal meteen bij de les met zijn opmerking dat de volkshuisvestingssector in Nederland wordt gekenmerkt door een groot gebrek aan innovatief vermogen. De bezoekers bleven op

het puntje van hun stoel tijdens de lezing van historicus Herman Pleij, die een met humor doorspekt pleidooi voor het poldermodel hield.

De diverse lezingen, workshops en elevator pitches waren inspirerend en leverden veel nieuwe ideeën op. Jonge mensen gaven in korte pitches hun visie op de woningmarkt en de duurzame woning. De lezingen werden verzorgd door Marjan Minnesma en Marco Pastors. Minnesma hielp haar workshop-deelnemers op weg naar een toekomst van huizen zonder energierekening. Marco Pastors inspireerde de luisteraars met zijn verhaal over de integrale aanpak van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. In het programma gaan school, werken en wonen hand in hand.

In de kleine zalen gaven deelnemers elkaar nieuwe inzichten tijdens de workshops over bijvoorbeeld de starters op de woningmarkt in Arnhem en Veenendaal, particuliere woningverbetering in Zeeland, Zaanstad en Schiedam, het verduurzamen van de woningvoorraad in Overijssel en de Blok voor Blok aanpak die op verschillende plaatsen in Nederland wordt toegepast.

## STARTERSLENINGEN EN DE POLITIEK

Na het afgesloten Lenteakkoord bleef het lange tijd spannend of de Starterslening in 2013 nog wel in aanmerking zou komen voor hypotheek-renteaftrek. Het regeerakkoord gaf hoop maar nog geen absolute zekerheid. Deze zekerheid kwam er halverwege november wel. De Starterslening kan blijven bestaan.

Het regeerakkoord van eind oktober heeft op het gebied van de woningmarkt een aantal maatregelen in petto:

- structurele verlaging overdrachtsbelasting naar 2%
- beperking hypotheekrenteaftrek
- uitbreiding gunstige leenfaciliteit voor

starters van het Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting

- gerichte aanpak problemen met restschuld
- gedifferentieerde huurverhoging (om scheefwonen tegen te gaan)
- woningcorporaties komen onder directe aansturing van gemeenten
- invoering verhuurdersheffing

Deze maatregelen hebben invloed op de woningmarkt en zo ook op de werkzaamheden en mogelijkheden van SVn.

## OVERHEID TREKT 20 MILJOEN UIT VOOR STARTERSLENIING

In november 2012 heeft Minister Blok bekend gemaakt dat er een bijdrage van € 20 miljoen voor Startersleningen beschikbaar werd gesteld. Met deze rijksmaatregel worden lokale overheden gestimuleerd om de Starterslening in te zetten. De kosten voor de gemeenten worden dankzij de rijksbijdrage lager waardoor zij met hun budget het dubbele aantal Startersleningen kunnen verstrekken. Dankzij deze rijksbijdrage kunnen de kosten worden gedekt van circa 4.400 Startersleningen.

## SERVICE

### MIJN SVn

'Mijn SVn' is een platform waar deelnemers en samenwerkingspartners in een beveiligde omgeving informatie kunnen inzien over de producten van SVn en op ieder gewenst moment de rekening-courant kunnen raadplegen. In 2012 is geïnvesteerd in het platform waardoor de mogelijkheden ervan zijn uitgebreid.

### TRACK EN TRACE

Om de consument zo goed mogelijk te informeren over de voortgang van de lening-aanvraag werkt SVn met een 'Track en trace' systeem. Zodra de leningaanvraag in goede orde is ontvangen krijgt de consument een mail met een linkje en een wachtwoord. Via het 'Track en trace' systeem kan de consument het aanvraagproces volgen.

### PRODUCTAANPASSINGEN

#### *De Duurzaamheidslening*

In verband met gewijzigde wet- en regelgeving zijn de eerste drie jaren van de Duurzaamheidslening per 1 januari 2013 niet langer aflossingsvrij. Verder is het voortaan mogelijk om de Duurzaamheidslening te verstrekken tot maximaal 25.000 euro, dit was 15.000 euro.

#### *Maatwerklening vervangt de Vangnetlening*

In de laatste maanden van 2012 is de Vangnetlening in een nieuw jasje gestoken. De Vangnetlening die ingezet wordt bij funderingsherstel of particuliere woningverbetering heet vanaf 2013 de Maatwerklening. Bij funderingsherstel of particuliere woningverbetering is een bloks-gewijze aanpak vaak gewenst en in geval van funderingsherstel dikwijls zelfs noodzakelijk. Helaas heeft soms niet iedere eigenaar voldoende financiële draagkracht om de benodigde lening te kunnen dragen. Bij de Maatwerklening wordt een passend betalings-schema aangeboden, zodat de noodzakelijke investering toch kan worden uitgevoerd. Na afloop van drie jaar wordt op basis van een inkomenstoets de hoogte van de rente en aflossing voor een volgende periode vastgesteld.

### CORPORATIE STARTERSLENIING

De in 2011 geschetste groei voor de Corporatie Starterslening hield in 2012 stand. In 2011 waren zeven corporaties actief met de Corporatie Starterslening in 2012 groeide dit aantal naar vijftien.

Er zijn vijf roadshows en rondetafel-bijeenkomsten georganiseerd om corporaties te informeren over de mogelijkheden van de Corporatie Starterslening en een samenwerking met SVn. In 2013 wordt dit voortgezet.

## WET EN REGELGEVING

Het is nog niet helemaal duidelijk wat de gevolgen zijn van de wijzigende en aangescherpte wet- en regelgeving die van invloed kan zijn op de werkzaamheden en mogelijkheden van SVn. Europese regels, schatkist-bankieren, de Wet Houdbare overheidsfinanciën (wet Hof) en aangescherpte regels van de AFM en NHG zijn hier voorbeelden van. Dit heeft gevolgen voor SVn maar ook voor de mogelijkheden die onze deelnemers en samenwerkingspartners hebben.

## SAMENWERKING

SVn kijkt terug op een mooi en succesvol jaar. Dit is alleen mogelijk door goede samenwerking met onze deelnemers en samenwerkingspartners. In het afgelopen jaar is er een recordbedrag aan middelen aan ons toevertrouwd. Wij stellen dat bijzonder op prijs en hopen het vertrouwen te blijven krijgen om gezamenlijk een bijdrage te kunnen leveren aan de kwaliteitsverbetering van het wonen in Nederland.

## KERNCIJFERS

(BEDRAGEN × € 1.000)

	2012	2011	2010
<b>Portefeuille financieringen</b>			
SVn Plusleningen	23.310	20.710	18.462
Startersleningen	579.253	483.773	378.906
Duurzaamheidsleningen	12.704	7.836	4.621
Gemeentelijke Stimuleringsleningen	119.556	119.509	109.322
Overige (Stimulerings)leningen	33.580	45.614	60.634
	<b>768.403</b>	<b>677.442</b>	<b>571.945</b>

	2012	2011	2010
<b>Productie</b>			
SVn Plusleningen	4.485	3.777	5.088
Startersleningen	119.470	122.189	178.355
Duurzaamheidsleningen	7.208	3.825	4.017
Gemeentelijke Stimuleringsleningen	14.987	21.990	21.315
Overige (Stimulerings)leningen	542	849	635
	<b>146.692</b>	<b>152.630</b>	<b>209.410</b>

	2012	2011	2010
<b>Overige gegevens</b>			
Resultaat	5.808	6.031	4.502
<i>SVn Plusfonds (Eigen Vermogen)</i>			
Omvang SVn Plusfonds	47.140	41.332	35.301
Vastgelegd in SVn Plusleningen	23.310	20.710	18.462
Beschikbaar voor nieuwe SVn Plusleningen	<b>23.830</b>	<b>20.622</b>	<b>16.839</b>



# GEBRUIK VAN DE FONDSSEN

Het aantal deelnemers van SVn is in 2012 licht gestegen naar 322 (312 gemeenten, 9 provincies en het ministerie van BZK). In 2011 telde onze organisatie 313 deelnemers (305 gemeenten, 7 provincies en het ministerie van BZK). Het aantal deelnemende gemeenten is gestegen van 305 naar 312. Verder heeft SVn samenwerkingsovereenkomsten met 15 woningcorporaties (vergelijk 2011: 7 corporaties).

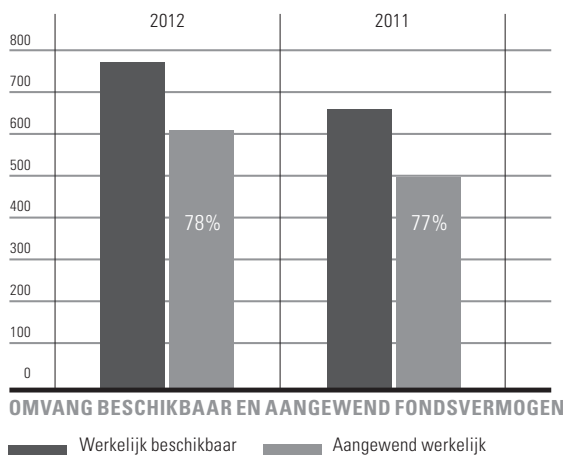
Hieronder geven wij in grote lijnen aan welke fondsen er beschikbaar zijn en wat de omvang van het fonds is. Aansluitend lichten wij het financiële verloop van de fondsen kort toe.

Per 31 december 2012 (2011) zijn de volgende fondsen beschikbaar:

(BEDRAGEN × € 1.000.000)

	2012	2011
Gemeentelijke Stimuleringsfondsen	286	292
Gemeentelijke Startersfondsen	359	283
Gemeentelijke Duurzaamheidsfondsen	15	12
Provinciale Stimuleringsfondsen	4	3
Provinciale Startersfondsen	48	37
Provinciale Duurzaamheidsfondsen	10	5
Corporatiefondsen	14	5
Overige fondsen	10	21
<b>Totaal revolverend fondsvermogen</b>	<b>746</b>	<b>658</b>
BZK Startersrekening (NCW fonds)	20	0
<b>Totaal fondsvermogen</b>	<b>766</b>	<b>658</b>

(BEDRAGEN × € 1.000.000)



Het revolverend fondsvermogen wordt uitgezet in leningen en is ten opzichte van 2011 met 16% toegenomen. Van de fondsen is per 31 december 2012 in totaal € 601 mln. besteed in de vorm van laagrentende of renteloze leningen (eind 2011: € 507 mln.). Dit is 78% (2011: 77%). Naast toename van het fondsvermogen betekent dit ook dat in 2012 een groter deel van het fondsvermogen van de deelnemers in leningen is uitgezet.

Het beschikbare fondsvermogen op de BZK Startersrekening is bedoeld om de rentekorting op Startersleningen mee te financieren. Hiertoe wordt voor iedere lening een bedrag aan Netto Contante Waarde (NCW) vanuit de BZK Startersrekening overgeboekt naar het BZK Rentedeckingsfonds. Naar verwachting kunnen circa 4.400 leningen verstrekt worden. In 2012 zijn nog geen NCW bedragen onttrokken.

## TOTALE GEMEENTELIJKE REVOLVERENDE FONDSSEN

(BEDRAGEN × € 1.000)

	2012	2011
Schuldrest per 1 januari	587.768	498.855
Bij: gestort door gemeenten	94.925	101.548
bijgeboekte rente	6.253	6.264
Af: opgenomen bedragen	26.363	16.605
beheervergoeding	2.690	2.294
<b>Schuldrest per ultimo</b>	<b>659.893</b>	<b>587.768</b>

## PROVINCIALE FONDSSEN

(BEDRAGEN × € 1.000)

	2012	2011
Schuldrest per 1 januari	44.663	37.827
Bij: gestort door provincies	18.800	8.081
bijgeboekte rente	289	192
Af: opgenomen bedragen	663	1.244
beheervergoeding	261	193
<b>Schuldrest per ultimo</b>	<b>62.828</b>	<b>44.663</b>

## CORPORATIEFONDSEN

(BEDRAGEN × € 1.000)

	2012	2011
Schuldrest per 1 januari	5.060	787
Bij: gestort door corporaties	8.607	4.323
bijgeboekte rente	4	3
Af: opgenomen bedragen	–	30
beheervergoeding	65	23
<b>Schuldrest per ultimo</b>	<b>13.606</b>	<b>5.060</b>

## OVERIGE FONDSEN

De overige fondsen bestaan uit:

- De ABN AMRO gelden;
- Bouwfonds Startersfonds.

## VROM STARTERSREKENING

In december 2006 heeft het toenmalige ministerie van VROM bij SVn € 40 mln. op de VROM Startersrekening gestort. Vanuit dit fonds worden de rentekosten van het door SVn te financieren deel van de VROM Startersleningen gedekt. Bij het ingaan van een VROM Starterslening werd de Netto Contante Waarde (NCW) van de rentekosten overgeboekt van de VROM Startersrekening naar het Rentedeckingsfonds. In 2012 is de laatste Starterslening verstrekt waarvoor een NCW-bedrag uit de VROM Startersrekening is onttrokken. Conform het met VROM gesloten convenant, is door SVn in 2012 een aanvraag tot definitieve vaststelling van de subsidie ingediend en ontvangen. In totaal heeft SVn in de jaren 2007 tot en met 2012 8.579 Startersleningen voor € 301 mln. verstrekt. Hiervan heeft SVn de helft, ruim € 150 mln., kunnen financieren dankzij de subsidie van VROM.

## BZK STARTERSREKENING

In december 2012 is door SVn een nieuwe storting van € 20 mln. ontvangen van ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) op de BZK Startersrekening. De verwachting is dat met deze subsidie circa 4.400 Startersleningen verstrekt kunnen worden voor circa € 130 mln. Minimaal de helft van de hoofdsom van deze Startersleningen is afkomstig uit middelen van gemeenten en provincies. Het resterende deel wordt door SVn gefinancierd waarbij de rente- en beheerkosten gedekt worden uit de Rijksbijdrage van € 20 mln.

# SVn PLUSFONDS

Het SVn Plusfonds omvat het revolverend gemaakt eigen vermogen van SVn en behelst een extra financieringsfaciliteit voor de deelnemers. Uit dit fonds kunnen deelnemers

een zogeheten Pluslening aanvragen voor het stimuleren van projecten ten behoeve van de leefbaarheid in stadswijken en dorpskernen. Per 31 december 2012 is het SVn Plusfonds € 47,1 mln. groot en is voor € 23,3 mln. aan Plusleningen in omloop.

In de eerste vergadering van 2012 heeft het bestuur 8 projecten geselecteerd die voor een SVn Pluslening in aanmerking komen voor een totaalbedrag van € 5,8 mln.

De volgende projecten zijn in 2012 toegekend:

- 1 Gemeente Achtkarspelen: *Multifunctionele accommodatie "Gerkesklooster/Stroobos"*
- 2 Gemeente Dantumadiel: *Integraal Centrumplan Westereen, onderdeel Brede School en Sportaccommodatie*
- 3 Gemeente Hardenberg: *Centrumvorming Gramsbergen*
- 4 Gemeente Kampen: *Cultuurcluster in "Van Heutsz"*
- 5 Gemeente Loon op Zand: *Multifunctionele accommodatie Bruisend Dorpshart Kaatsheuvel*
- 6 Gemeente Oss: *Wijkcentrum Schadewijk*
- 7 Gemeente Strijen: *Vernieuwing dorpshuis Strijen*
- 8 Gemeente Urk: *Kindcentrum Urk*

Uiteindelijk hebben de gemeente Kampen, de gemeente Loon op zand en de gemeente Strijen besloten de lening niet af te nemen. Dit betekent dat het totaal toegekende bedrag is uitgekomen op € 3,5 mln.

Begin 2012 heeft het bestuur ook besloten voor 2012 een tweede tranche voor de SVn Pluslening ter beschikking te stellen van € 4 mln. In de vergadering van 20 juni zijn de criteria voor de extra ronde Plusleningen vastgesteld: projecten gericht op duurzaamheid en samenwerking in de gebouwde omgeving.

In de laatste vergadering van 2012 heeft het bestuur, voor de tweede tranche Plusleningen, 3 projecten geselecteerd die voor een SVn Pluslening in aanmerking komen voor een totaalbedrag van bijna € 2 mln.

Het gaat om de volgende projecten:

- 1 Gemeente Arnhem: *De Rijn en IJssel Energie Coöperatie*
- 2 Gemeente Coevorden: *Zonnestroom voor bedrijven*
- 3 Gemeente Middelburg: *Monument met Perspectief*

In dezelfde vergadering heeft het bestuur ook besloten om vanaf 2013 anders om te gaan met de resultaten en het Eigen Vermogen van SVn. Dit betekent dat er geen SVn Plusleningen meer worden uitgegeven. De Plusleningen hebben er in de afgelopen jaren aan bijgedragen dat vele mooie projecten van de grond zijn gekomen.

Toch denken wij dat de huidige tijd en (markt) omstandigheden vragen om een andere inzet van het vermogen van SVn. Wij willen een deel van het vermogen op een meer structurele wijze ten goede laten komen aan onze deelnemers. In de eerste bestuursvergadering van 2013 wordt een aantal varianten besproken over hoe dit vorm zou kunnen krijgen.

## PRODUCTIE STIMULERINGS- LENINGEN

De deelnemers van SVn hebben in 2012 € 146,7 mln. aan Stimuleringsleningen verstrekt. Ondanks het wegvallen van de VROM-bijdrage, is de productie Startersleningen in 2012 nagenoeg gelijk aan 2011. De productie Duurzaamheidsleningen is 2012 goed op gang gekomen en daarmee ruim verdubbeld ten opzichte van het voorgaande jaar. De productie Gemeentelijke Stimuleringsleningen is wel minder dan in 2011. De totale omzet in 2012 (€ 146,7 mln.) komt iets lager uit dan in 2011 (€ 152,6 mln.).

In 2012 verstrekte SVn in totaal 5.131 leningen (2011: 4.808) met een gemiddelde hoofdsom van € 28.600 (2011: € 31.750).

Onderstaande tabel vermeldt de productiecijfers over 2012 en 2011 voor de verschillende productsoorten. Ook hebben wij de portefeuillestanden per ultimo 2012 en 2011 weergegeven.

	Productie 2012		Productie 2011		Portefeuille	Portefeuille
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag	31-12-2012	31-12-2011
SVn Plusleningen	6	4.485	6	3.777	23.310	20.710
Startersleningen	4.040	119.470	3.926	122.189	579.253	483.773
Duurzaamheidsleningen	559	7.208	288	3.825	12.704	7.836
Gemeentelijke Stimuleringsleningen	524	14.987	586	21.990	119.556	119.509
Overige (Stimulerings)leningen	2	542	2	849	33.580	45.614
<b>Totaal leningen</b>	<b>5.131</b>	<b>146.692</b>	<b>4.808</b>	<b>152.630</b>	<b>768.402</b>	<b>677.441</b>
Bouwkredieten	1.121	24.038	626	19.337		

## HERTOETS STARTERSLENINGEN 2012

Voor het 3<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup> en 15<sup>e</sup> jaar kunnen huishoudens met een Starterslening een hertoets aanvragen. Bij een hertoets bekijkt SVn of het huishouden voldoende financiële ruimte heeft om – volgens de geldende normen – rente en aflossing te betalen. In 2012 kwamen 2.386 huishoudens voor een hertoets (met name voor een hertoets voor het 3<sup>e</sup> jaar maar ook voor een hertoets voor het 6<sup>e</sup> jaar) in aanmerking. De resultaten van deze hertoetsen 2012 zijn:

Hertoetsgegevens 2012		
Hertoetsing aantal huishoudens	2.386	1.928
Aantal huishoudens dat marktconform gaat betalen	1.398	1.184
	988	744
Aantal huishoudens dat gedeeltelijk betaalt	576	402
	412	342
Aantal huishoudens dat nog niet betaalt	251	177
	161	165
Vroegtijdig afgelost (in aanmerking voor hertoetsing)	161	165
	0	0

De hertoetsgegevens 2012 laten zien dat 59% van de huishoudens die in 2012 in aanmerking kwamen voor een hertoets, marktconform is gaan betalen, 7% de lening vroegtijdig heeft afgelost, 24% een deel (4,2% van gemiddeld 6,2%) van de rente en 10% rente noch aflossing is gaan betalen.

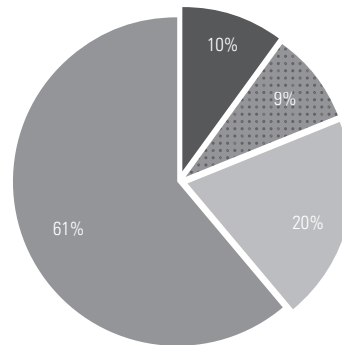
Deze ervaringscijfers laten een positiever beeld zien dan in aanvang werd verwacht. Daar staat tegenover dat ook zichtbaar wordt dat er gaandeweg steeds minder vroegtijdig wordt afgelost.

## HERTOETS- EN AFLOSgegevens TOT EN MET 2012

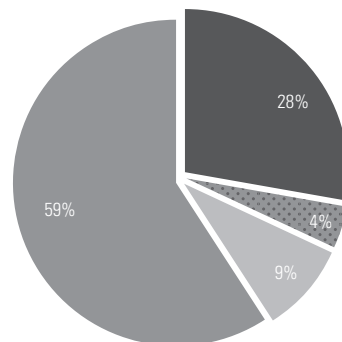
Ervaringscijfers tot en met 2012 wijzen uit dat van alle verstrekte Startersleningen na het eerste hertoetsmoment, dus na 3 jaar, 61% een marktconforme annuïteit betaalt en 10% heeft afgelost. Dat betekent dat nog 29% een vorm van hulp nodig heeft. Op 20% van de Startersleningen wordt een deel van de rente betaald en 9% heeft helemaal geen betaalcapaciteit.

Na het tweede hertoetsmoment, dus na 6 jaar, heeft nog slechts 13% niet voldoende inkomen om de (volledige) maandlast te kunnen betalen. Van alle leningen is na 6 jaar 28% afgelost.

STAND NA 1<sup>e</sup> HERTOETSMOMENT



STAND NA 2<sup>e</sup> HERTOETSMOMENT



Aflossing
  Alleen rente
  Geen rente en aflossing
  Rente en aflossing

Markt- en economische omstandigheden spelen een grote rol bij het patroon van aflossen en marktconform betalen. In het afgelopen jaar is het percentage leningen wat marktconform is gaan betalen of is afgelost, iets gedaald. Toch zijn de cijfers nog steeds veelzeggend. Een groot deel van de mensen die tussen 2003 en 2009 een Starterslening nodig had om hun eerste woning te kopen, kan nu op eigen financiële kracht verder. De Starterslening bewijst daarmee haar nut als welkom steuntje in de rug voor koopstarters op de woningmarkt. Ook kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de rentederving voor gemeenten en provincies op de verstrekte Startersleningen zich voor een belangrijk deel beperkt tot drie jaar.

# KOSTEN, BATEN & RESULTAAT

## BATEN

De totale baten over 2012 bedragen € 12,2 mln. (2011: € 11,5 mln.).

De opbouw is als volgt:

(ALLE BEDRAGEN × € 1.000)

	2012	2011
Renteresultaat	6.650	6.374
Beheervergoeding	3.063	2.609
Provisieopbrengsten	2.245	2.318
Overige opbrengsten	235	155
<b>Totaal baten</b>	<b>12.193</b>	<b>11.456</b>

In 2012 heeft SVn wederom een goed renteresultaat gerealiseerd. Dit wordt verklaard door aanhoudende lage (variabele) rentestanden enerzijds en een gemiddeld hoge stand van liquide middelen anderzijds.

De beheervergoeding steeg licht door een stijging van de portefeuille terwijl de provisieopbrengsten licht daalden door een iets lagere productie ten opzichte van 2011. De hogere overige opbrengsten worden veroorzaakt door een toename van het aantal hertoetsen Startersleningen.

## KOSTEN

SVn heeft in 2012 voor € 6,4 mln. aan kosten gemaakt (2011: € 5,4 mln.).

De opbouw is als volgt:

(ALLE BEDRAGEN × € 1.000)

	2012	2011
Beheervergoeding Fondsenbeheer	5.830	4.986
Overige kosten	554	439
<b>Totale kosten</b>	<b>6.384</b>	<b>5.425</b>

De totale kosten zijn met € 1 mln. toegenomen. Dit wordt nagenoeg geheel verklaard door de toename van de beheervergoeding van Fondsenbeheer Nederland. De personeelskosten zijn fors hoger dan in 2011. De vaste formatie is uitgebreid met 0,4 fte en er is gemiddeld met 10,2 fte extern ingehuurde krachten gewerkt (2011: gemiddeld 6,2 fte). De stijging van de kosten van extern ingehuurde krachten is enerzijds het gevolg van de hoge productie en anderzijds van een aantal organisatorische aanpassingen als gevolg van de groei in de afgelopen jaren. De automatiseringskosten zijn toegenomen vanwege kosten voor het innovatieplan, het invoeren van SEPA en het op voorhand inspelen op fiscale ontwikkelingen rondom de Starterslening.

De overige kosten kwamen ruim € 0,11 miljoen hoger uit dan in 2011.

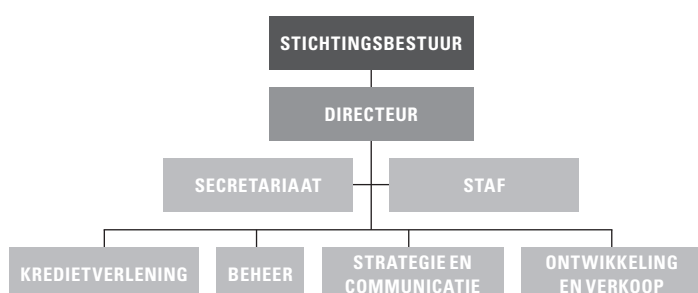
## FINANCIEEL RESULTAAT

SVn behaalt over 2012 een positief financieel resultaat van € 5,8 mln. (2011: € 6,0 mln.). Door toevoeging van dit resultaat groeit het eigen vermogen van SVn naar € 47,1 mln.

# ORGANISATIE

## ORGANISATIESTRUCTUUR

In 2012 is de organisatie enigszins gegroeid. Eind 2012 heeft SVn 26,8 fte's. De productie-omzet van 2012 is aanzienlijk hoger uitgekomen dan geraamd. Om dit op te vangen is ook in 2012 gewerkt met een flexibele schil van tijdelijke krachten (gemiddeld 10,2 fte). Naast het Stichtingsbestuur bestaat de organisatie uit directie, secretariaat, staf, de afdelingen Kredietverlening, Beheer, Ontwikkeling & Verkoop en Strategie & Communicatie.



## VERANTWOORD ONDERNEMEN

SVn wil integer en maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO). Een hoogwaardig MVO-beleid is daarom onderdeel van onze reguliere dienstverlening en productverantwoordelijkheid. SVn is transparant in zijn product- en dienstverlening en de rapportages daarover.

SVn hanteert een gedragscode. Deze geeft de spelregels en de speelruimte aan waarbinnen het beleid van SVn en de werkzaamheden van de medewerkers zich moeten afspelen. Wij hebben daarbij aandacht voor klanttevredenheid, klachtenbehandeling, zorgplicht, transparantie, veiligheid, reclame en privacy. In al onze producten en processen willen wij integer en transparant zijn en voldoen aan de geldende regelgeving en gedragscodes. SVn streeft in zijn bedrijfsvoering naar een lage milieubelasting door het bewuste gebruik van materialen en duurzame inkoop. Papierarm werken en het gebruik van milieuvriendelijk papier met het FSC-keurmerk zijn hiervan voorbeelden.

## FONDSENBEHEER NEDERLAND

De dienstverlening van Fondsenbeheer Nederland aan SVn is contractueel vastgelegd in een managementovereenkomst. In samenhang daarmee werken SVn en Fondsenbeheer Nederland samen via de methodiek van kostendeling. Fondsenbeheer Nederland gaat via deze methodiek verplichtingen aan (bijvoorbeeld voor personeel, huisvesting, kantoor-automatisering e.d.) voor rekening en risico van SVn en de andere fondsen waarmee Fondsenbeheer Nederland soortgelijke overeenkomsten heeft gesloten.

Fondsenbeheer Nederland is onderdeel van de Rabo Vastgoedgroep, een volle dochter van Rabobank. De activiteiten van Fondsenbeheer Nederland passen goed binnen het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen zoals dat Rabobank en Rabo Vastgoedgroep voor ogen staat.

## OPLEIDINGEN

Met continu opleiden – zowel intern als extern – houden wij de kennis en vaardigheden van onze medewerkers op het vereiste niveau. In verband met het optimaliseren van de financierings- en kredietbeoordelingskennis hebben diverse medewerkers de opleiding Erkend Hypotheekadviseur gevolgd. Daarnaast volgden medewerkers verschillende vakopleidingen en/of een universitaire opleiding.

## AUTOMATISERING

Ook in 2012 heeft de geautomatiseerde ondersteuning van het merendeel van de SVn-activiteiten plaatsgevonden met behulp van het systeem SF2000 in combinatie met het CRM-pakket Scope en het digitaal archiefsysteem Xtendis. Via deze applicaties wordt het proces van uit te betalen gelden, rekening-courantverhoudingen en het verstrekken en beheren van financieringen ondersteund.

Eind 2012 is er een Audit geweest om de kwalitatieve opzet en werking van de logische toegangsbeveiliging van diverse applicaties binnen SVn, alsook de processen rondom changemanagement te beoordelen. De uitkomst daarvan was, evenals in 2011, (zeer) positief.

Bij de automatisering wordt nauw samenwerkt met de Rabo Vastgoedgroep en wordt gebruik gemaakt van alle faciliteiten die zij op dit terrein biedt.

#### *Innovatieprogramma*

Sinds het voorjaar 2011 wordt volop gewerkt aan de uitvoering van het Innovatieprogramma. Het Innovatieprogramma kent naar verwachting een doorlooptijd van vijf jaar. Naast vernieuwing van SF2000 voorziet dit Innovatieprogramma in de integratie van al lopende en voorgenomen innovatieprojecten, zoals het ontwikkelen van extra mogelijkheden tot e-business, klant-informatie en het creëren van aanvullende mogelijkheden op het gebied van managementinformatie(systemen).

Naast dat begin 2012 onder andere het project Papierarm werken fase 1 is afgerond is dit jaar ook de eerste (debiteuren)module in het kader van de vernieuwing van SF2000 opgeleverd.

De governance rond het Innovatieprogramma voorziet in een halfjaarlijkse rapportage aan en een bespreking daarvan met de penningmeesters van de drie fondsen, SVn, Nationaal Restauratiefonds en Nationaal Groenfonds.

#### **KWALITEITSBEWAKING**

In 2012 is het programma van kwaliteitsbewaking gecontinueerd. Hierbij wordt door niet direct bij het uitvoeringsproces betrokken medewerkers stelselmatig beoordeeld of de werkzaamheden voldoen aan de daaraan gestelde eisen. Hiermee wordt de kwaliteit van dienstverlening vastgesteld en een aanzet tot verbetering gegeven. Het programma van kwaliteitsbewaking wordt in goed overleg met de externe accountant opgesteld.

#### **TREASURY**

Alle treasury-activiteiten van SVn vonden in 2012 plaats binnen de kaders van het lopende Treasury Statuut. SVn voert een risicomijdend treasury-beleid. Alle door SVn beheerde gelden kunnen alleen worden ondergebracht bij Nederlandse financiële instellingen met minimaal een AA-rating. Bij de uitvoering van treasury-activiteiten werkt SVn nauw samen met Fondsenbeheer Nederland. Dit waarborgt zowel de aanwezigheid van de vereiste

specialistische kennis als de toegang tot de geld- en kapitaalmarkt.

De liquiditeitspositie van SVn is gestegen van € 57 mln. ultimo 2011 tot € 79 mln. ultimo 2012. De liquide middelen zijn in 2012 aangehouden bij Rabobank, ING Bank, ABN AMRO Bank en het Ministerie van Financiën.

#### **RISICOMANAGEMENT**

SVn hecht aan een laag risicoprofiel. Het beleid is gericht op voortdurende, zorgvuldige bewaking en beheersing van risico's die de activiteiten van SVn met zich meebrengen. De voornaamste te beheersen risico's bij SVn zijn het kredietbeheer, het balansbeheer en het operationele risico.

#### *Kredietbeheer*

De door SVn verstrekte kredieten uit de daarvoor beschikbare fondsen zijn altijd gedekt door garanties van overheden, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Kredieten uit het hiervoor beschikbare eigen vermogen (SVn Plusfonds) verstrekken wij uitsluitend aan gemeenten. SVn verstrekt geen financieringen voor eigen risico.

#### *Balansbeheer*

Het balansbeheer betreft bij SVn vooral het beheer van door de deelnemers gestorte middelen en vindt plaats binnen de kaders van het Treasury Statuut. Het beleid is erop gericht renterisico's te minimaliseren. Daartoe werken wij nauw samen met Fondsenbeheer Nederland.

#### *Operationele risico's*

SVn beheerst haar operationele risico's door een continue kwaliteitsbewaking op het juist naleven van procedures. Bevindingen vanuit de kwaliteitsbewaking worden periodiek gerapporteerd aan het management en de externe accountant.

Jaarlijks wordt een audit uitgevoerd op de geautomatiseerde informatievoorziening (EDP audit). Rapportage van kwaliteitsbewaking en EDP audit geven aan dat de uitvoering van processen en het gebruik van geautomatiseerde hulpmiddelen 'in control' zijn.

# WET- EN REGELGEVING

## **WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT (HET ONDERDEEL VOORMALIGE WET TOEZICHT KREDIETWEZEN)**

De activiteiten van SVn vallen onder de werking van dit onderdeel van de Wet op het financieel toezicht (Wft). Het grootste deel van de activiteiten valt onder de vrijstellingsregeling. Voor een beperkt deel van de activiteiten is in 2006 van De Nederlandsche Bank een ontheffing ontvangen. 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. In december 2012 heeft De Nederlandsche Bank (DNB) deze ontheffing opnieuw voor 3 jaar verlengd. Aan de in deze ontheffing gestelde voorwaarden is in 2012 voldaan.

## **WET OP HET FINANCIËEL TOEZICHT (HET ONDERDEEL VOORMALIGE WET FINANCIËLE DIENSTVERLENING)**

SVn heeft een vergunning voor het aanbieden van hypothecair en consumptief krediet onder de Wet financieel toezicht, onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Er loopt ondanks deze vergunning een verzoek voor ontheffing voor dit toezicht, vanwege het bijzondere karakter van de activiteiten van SVn. Dit verzoek is al geruime tijd in behandeling bij de AFM. Ondertussen staat de AFM toe dat SVn niet voldoet aan één van de vereisten van de vergunning, namelijk het aansluiten bij een klachteninstituut. Er is regelmatig contact met de AFM over de voortgang van het ontheffingsverzoek.

## **ONTWIKKELINGEN GOVERNANCE EN WET- EN REGELGEVING**

De in 2007 vastgestelde (bestuurs)reglementen en procuratieregeling zijn in 2012 niet gewijzigd. In 2012 is gewerkt binnen de kaders en conform deze reglementen (respectievelijk procuratieregeling).

De omgeving waarmee SVn te maken heeft, wordt steeds complexer en formeler van aard. We hebben te maken met een omgeving waarin partijen elkaar meer en meer om rekening en verantwoording vragen en waarin samenwerkingsverhoudingen worden geformaliseerd. Dit vraagt om een stevige inbedding van de planning- en controlcyclus en een herijking van governancestructuren.

Ook ontwikkelingen en aangekondigde wijzigingen op het gebied van wet- en regelgeving hebben hun impact op de werkorganisatie van SVn (denk aan de alsmaar toenemende zorgplichtregelgeving, het verbod op adviesprovisies, Wet HOF, Regeling Schatkistbankieren, SEPA en dergelijke).

In 2012 is door het managementteam SVn, mede in nauw overleg met de bedrijfsjurist en compliance vertegenwoordiger, gestuurd op een adequate interpretatie en naleving van de wet- en regelgeving op het gebied van onder meer de productontwikkeling. Daarnaast is aandacht besteed aan en uitwerking gegeven aan het zorgplichttissue uit hoofde van de Wet Financieel Toezicht.



# INTERVIEW

## JAN WILLEM VAN BEEK

### *Verwachtingen voor 2013*

Interview met Jan Willem van Beek, Directeur stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten door presentator Saskia Paulissen over de verwachtingen voor 2013. Er worden vragen gesteld over de speerpunten voor 2013, de grootste veranderingen voor de producten van SVn en de toenemende interesse voor revolverende fondsen.

---

TRANSCRIPTIE: INTERVIEW MET JAN WILLEM VAN BEEK, DIRECTEUR STICHTING STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE GEMEENTEN.

PRESENTATOR: SASKIA PAULISSEN

---

*Meneer Van Beek, wat zijn de speerpunten van SVn voor 2013?*

2013 wordt vooral toch weer een jaar van woningmarkt en duurzaamheid voor SVn. Ons uitgangspunt is dat wij de dingen doen die de markt nog niet op eigen kracht kan. De woningmarkt heeft nog steeds heel veel stimulans voor dynamiek nodig. Hier wordt gebouwd, maar dat gebeurt veel te weinig. En ook in duurzaamheid zullen we zeker nog een paar jaar het voortouw moeten blijven nemen. Daarnaast, maar dat is een beetje een permanente, goede en snelle dienstverlening aan onze deelnemers, dat blijft toch een heel belangrijke.

*Verwacht u nou veel verandering het komende jaar?*

De grootste verandering is eigenlijk vorig jaar al ingezet met de aanpak van de hypotheekrenteaftrek. En het zou mooi zijn geweest als dat nu een afgerond proces was en dat duidelijkheid zou zijn ontstaan. Dat is helaas nog niet het geval. En ook verder zullen de veranderingen in wet- en regelgeving voor onze deelnemers, maar zeker ook voor ons, financieel gezien wel wat andere kanten krijgen.

*Wat zijn uw verwachtingen rondom de Starterslening in 2013?*

Dat is best moeilijk te zeggen. Aan de ene kant: mede dankzij extra geld vanuit het Rijk, 50 miljoen euro, voor de Starterslening, zal de Starterslening breder beschikbaar zijn dan ooit

tevoren. Dat is mooi. En door de uitzondering die we hebben voor de Starterslening op de hypotheekrenteaftrek zal het middel ook alleen maar populairder worden, denk ik. Maar de andere kant zal de onduidelijkheid over de hypotheekrenteaftrek op de lange termijn, die het consumentenvertrouwen heel sterk beïnvloedt, een remmende werking hebben op de positie van starters op de woningmarkt. Dus het is nog even de vraag of we met de beschikbaarheid van de Starterslening dat weten te overwinnen.

*Dus wat de Starterslening betreft: die liep goed in 2012 en heeft een positief vooruitzicht voor 2013. Wat betreft de andere instrumenten van SVn: zijn die nog van deze tijd?*

Ik denk dat je juist kunt zien dat er meer enthousiasme komt voor onze manier van stimuleren vanuit revolverende fondsen en dat je een duidelijke verschuiving kunt waarnemen van het denken in subsidiëren naar het denken in helpen bij financieren met revolverende middelen. Dus ik zie dat uitermate positief in en het is ook waarneembaar dat steeds meer overheden steeds meer middelen aan SVn beschikbaar stellen, om het op die manier in te zetten. Dus er is sprake van een nog verder groeiend vertrouwen van onze deelnemers in SVn.

*Dat is een mooi vooruitzicht voor 2013. Dank u wel.*

# BEGROTING BATEN EN LASTEN 2013

(BEDRAGEN × € 1.000)

	bedragen	aantallen
<b>Productie financieringen</b>		
Gemeentelijke Stimuleringsleningen	17.000	500
Startersleningen	95.000	3.215
Duurzaamheidsleningen	15.000	1.275
Overige leningen	–	–
SVn Plusleningen	8.000	10
	<b>135.000</b>	<b>5.000</b>

	bedragen
<b>Baten en Lasten</b>	
Rentebaten	19.950
Rentelasten	14.450
<b>Rentemarge</b>	<b>5.500</b>
Ontvangen afsluitprovisie	1.910
Ontvangen beheervergoeding	3.410
Overige baten	225
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>11.045</b>
Beheerkosten	5.681
Overige lasten	781
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>6.462</b>
<b>Resultaat</b>	<b>4.583</b>

# 03 HET BESTUUR



**MR. TH. C. DE GRAAF**  
VOORZITTER

- Eerste benoeming: 2006. Einde huidige termijn: 2014
- Functie: Burgemeester van Nijmegen, inmiddels voorzitter van de HBO-raad



**DRS. H.J.J. LENFERINK**  
SECRETARIS EN  
PENNINGMEESTER

- Eerste benoeming: 2005. Einde huidige termijn: 2013
- Functie: Burgemeester van Leiden



**MR. J.W. VAN BEEK**  
DIRECTEUR



**DRS. F.A.M. KERCKHAERT**  
BESTUURSLID EN  
VICEVOORZITTER

- Eerste benoeming 2008. Einde huidige termijn: 2012
- Functie: Burgemeester van Hengelo



**MEVROUW M. DRIJVER**  
BESTUURSLID

- Eerste benoeming: 2009. Einde huidige termijn: 2013
- Functie: Bestuurder woningcorporatie Com-wonen tot 1 juli 2011, inmiddels directeur Wonen bij BAM Woningbouw bv



**ING. J.E. VAN DER MAAS**  
BESTUURSLID

- Eerste benoeming: 2009. Einde huidige termijn: 2013
- Ing. J.E. van der Maas is een door Rabo Vastgoedgroep voorgedragen bestuurslid

# INFORMATIE OVER HET BESTUUR

## SAMENSTELLING EN MUTATIES

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 geplande vergaderingen per jaar. Extra vergaderingen kunnen op ieder gewenst moment worden belegd.

## 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 bevoegdhedenstructuur geeft de bevoegdhedenstructuur van SVn weer en is in de bestuursvergadering van maart 2008 vastgesteld. Hiermee is deels de bestaande werkwijze en situatie herbevestigd en deels sluit deze aan op de managementovereenkomst met Fondsenbeheer Nederland. Uit de bevoegdhedenstructuur is de interne procuratieregeling aangepast en ingevoerd.

## GOVERNANCE

SVn hecht aan haar reputatie als deskundige, solide en integere financiële partner van deelnemende gemeenten, provincies, corporaties en marktpartijen. SVn heeft haar 'governance' goed op orde. De inzet en kwaliteit van onze medewerkers vormt hiervoor de basis. SVn heeft een goed toegeruste werkorganisatie die op facetten valt onder richtlijnen en regelingen die voor Rabo Vastgoedgroep als geheel van toepassing zijn. Deze laatste is veelal onderworpen aan wettelijk toezicht, onder andere door De Nederlandsche Bank. 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.

## BENOEMING VAN BESTUURSLEDEN

Conform de statuten worden bestuursleden voorgedragen en benoemd door de deelnemers. Deelnemers zijn Nederlandse publiekrechtelijke rechtspersonen, zoals (deel)gemeenten, provincies en samenwerkingsverbanden van (deel)gemeenten. De bestuursleden worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Na vier jaar zijn de zittende bestuursleden terstond 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. In de vergadering van 12 december 2012 is de heer F.A.M. Kerckhaert herbenoemd als bestuurslid voor een periode van twee jaar.

## BESTUURSVERGOEDINGEN

	2012	2011
Mr. Th.C. de Graaf (Voorzitter)	€ 11.350	€ 11.100
Drs. H.J.J. Lenferink (Secretaris/Penningmeester)	€ 5.275	€ 5.150
Drs. F.A.M. Kerckhaert (Bestuurslid)	€ 5.275	€ 5.150
Mevrouw M. Drijver (Bestuurslid)	€ 5.275	€ 5.150
Ing. J.E. van der Maas (Bestuurslid)	€ 5.275	€ 5.150

## NEVENFUNCTIES BESTUURSLEDEN

*Mr. Th. C. de Graaf*

- Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal
- Voorzitter Raad van Toezicht van de Consumentenbond
- Voorzitter van de Stichting Parlementaire Geschiedenis
- Voorzitter Stichting Verkiezing Overheidsmanager van het Jaar
- Voorzitter jury Anne Vondelingprijs voor politieke journalistiek
- Lid Raad van Toezicht Nederlandse School

- voor Openbaar Bestuur (NSOB)
- Lid Raad van Advies Verdonck, Klooster & Associates
- Voorzitter Raad van Toezicht Waarborgfonds HBO
- Lid van het bestuur Stichting Innovatie Alliantie
- Lid bestuur Stichting van het Onderwijs
- Lid bestuur Neth-ER (Netherlands house for Education and Research)
- Lid bestuur Het platform Beroepsonderwijs

*Drs. H.J.J. Lenferink*

- Voorzitter WGR-Regio Holland-Rijnland
- Voorzitter Veiligheidsregio Hollands-Midden
- Korpsbeheerder Politieregio Hollands-Midden
- Lid Veiligheidsberaad (vergadering voorzitters Veiligheidsregio's)
- Lid DB Veiligheidsberaad
- Lid Korpsbeheerdersberaad
- Voorzitter van de Leidse Regio Kring
- Ere-voorzitter 3 October Vereeniging Leiden
- Lid Raad van Advies Leiden Life Meets Science
- Lid Vereniging van Burgemeesters van Gemeenten in Zuid Holland
- Lid Rijn-, Duin- en Bollenkring (Burgemeesterskring)
- Voorzitter Raad van Toezicht Leiden Marketing
- Lid Raad van Advies Webster University
- Lid Raad van Nesteliers Koninklijke Marechaussee
- Voorzitter Thorbecke Leerstoel
- Lid Maatschappelijke Adviesraad Immigratie- en Naturalisatiedienst
- Zitting in Consortium Board van healthTIES
- Lid Strategische Adviesraad Integrale Veiligheid TNO
- Voorzitter Koninklijke Nederlandse Oudheidkundige Bond
- Lid Raad van Toezicht van Dorp, Stad en Land

*Drs. F.A.M. Kerckhaert*

- Directeur KISS (Kennis Instituut Stedelijke Samenleving) Overijssel
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Stimulansz; advies- en kennisbureau voor werk&inkomen, welzijn en gezondheid
- Deeltijdbetrekking (1 dag per week) bij

Universiteit Twente, faculteit Management & Bestuur

- Voorzitter Stichting de Slinger Hengelo; samenwerking via maatschappelijk verantwoord ondernemen

*Mevrouw M. Drijver*

- Vice-voorzitter Raad van Toezicht ROC Albeda, Rotterdam
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs (STOVHO), Hoogeveen
- Tot 30 juni 2012 Lid Bestuur Nirov, Den Haag
- Vanaf 1 juli 2012 Lid Raad van Toezicht Platform 31, Den Haag

*Ing. J.E. van der Maas*

- Voorzitter Raad van Toezicht van de Stichting Bartholomeus Gasthuis in Utrecht
- President Commissaris bij de NV Wonen boven Winkels Utrecht
- Voorzitter bestuur Stichting Agnes van Leeuwenberg te Utrecht
- Voorzitter bestuur Stichting Maximiliaan van der Gucht te Utrecht
- Voorzitter bestuur Stichting Vrienden van het Bartholomeus Gasthuis te Utrecht

Het rooster van aftreden per eind 2012 is:

Bestuurslid	Aftredend in	Nog herbenoembaar
Mr. Th. C. de Graaf (Voorzitter)	2014	nee
Drs. H.J.J. Lenferink (Secretaris/Penningmeester)	2013	nee
Drs. F.A.M. Kerckhaert (Bestuurslid)	2014	nee
Mevrouw M. Drijver (Bestuurslid)	2013	ja
Ing. J.E. van der Maas (Bestuurslid)	2013	ja

*Verantwoordelijk voor de uitvoering van de activiteiten*

B.V. Fondsenbeheer Nederland te Hoevelaken

*Accountant*

Deloitte Accountants B.V. te Zwolle

# 04 JAARREKENING

## BALANS 31 DECEMBER 2012

(ALLE BEDRAGEN × € 1.000)

ACTIVA	31-12-2012	31-12-2011	PASSIVA	31-12-2012	31-12-2011
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			REVOLVING FUND		
1 SVn Plusleningen	23.310	20.710	10 SVn Plusfondsen	47.140	41.332
2 Gemeentelijke Stimuleringsleningen	119.556	119.509	LANGLOPENDE SCHULDEN		
3 Startersleningen	579.253	483.773	11 VROM Startersrekening	–	29
4 Duurzaamheidsleningen	12.704	7.836	12 BZK Startersrekening	20.000	–
5 Overige Stimuleringsleningen	29.704	41.913	13 VROM Rentedekkingsfonds	16.717	23.040
6 Overige leningen	3.876	3.701	14 Overige rentedekkingsfondsen	1.949	990
7 Overige financiële vaste activa	580	2.442	15 Gemeentelijke Stimuleringsfondsen	285.516	292.206
	<b>768.983</b>	<b>679.884</b>	16 Gemeentelijke Startersfondsen	359.463	283.278
VLOTTENDE ACTIVA			17 Gemeentelijke Duurzaamheidsfondsen	14.914	12.284
8 Vorderingen en overlopende activa	1.166	1.544	18 Provinciale Stimuleringsfondsen	4.466	2.574
9 Liquide middelen	79.224	56.997	19 Provinciale Startersfondsen	48.346	37.048
	<b>80.390</b>	<b>58.541</b>	20 Provinciale Duurzaamheidsfondsen	10.016	5.041
			21 Corporatiefondsen	13.606	5.060
			22 Onderhandse lening ABN AMRO	10.278	20.556
			23 Bouwfonds Startersfonds	17	40
			24 Overige langlopende schulden	1.718	2.055
				<b>787.006</b>	<b>684.201</b>
			25 KORTLOPENDE SCHULDEN	15.227	12.892
	<b>849.373</b>	<b>738.425</b>		<b>849.373</b>	<b>738.425</b>

## STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(ALLE BEDRAGEN × € 1.000)

	Realisatie 2012	Begroting 2012	Realisatie 2011
Rentebaten	16.896	16.500	14.967
Rentelasten	10.246	10.810	8.593
<b>26 Renteresultaat</b>	<b>6.650</b>	<b>5.690</b>	<b>6.374</b>
<b>27 OVERIGE BATEN</b>			
Provisieopbrengsten	2.245	1.220	2.318
Beheervergoeding	3.063	2.720	2.609
Overige baten	235	100	155
	<b>5.542</b>	<b>4.040</b>	<b>5.082</b>
<b>Totaal baten</b>	<b>12.193</b>	<b>9.730</b>	<b>11.456</b>
<b>28 Beheervergoeding Fondsenbeheer</b>	<b>5.830</b>	<b>5.223</b>	<b>4.986</b>
<b>29 Overige kosten</b>	<b>554</b>	<b>770</b>	<b>439</b>
<b>Totaal lasten</b>	<b>6.384</b>	<b>5.993</b>	<b>5.425</b>
<b>Resultaat</b>	<b>5.808</b>	<b>3.737</b>	<b>6.031</b>
<b>Toevoeging aan het SVn Plusfonds</b>	<b>5.808</b>		<b>6.031</b>

# WAARDERINGSGRONDSLAGEN

## ALGEMEEN

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

## DOELSTELLING EN ACTIVITEITEN

De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), statutair gevestigd te Westerdorpsstraat 68 in 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;
- het geven van voorlichting, advisering (aan deelnemers) en concrete ondersteuning

## ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen en de bepalingen volgens Richtlijn voor de jaarverslaggeving 640 “Organisaties zonder winststreven”.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

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.

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De financiële instrumenten worden tegen kostprijs gewaardeerd en er wordt (kostprijs) hedge accounting toegepast. Op het moment van aangaan van een hedge realatie, wordt dit door de stichting 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. De stichting 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 blijvende 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. De stichting gebruikt renteswaps teneinde de renterisico's te beperken. Voor nadere toelichting over de door SVn gebruikte renteswaps, zie pagina 37.

# GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

## **FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

De hiernaast opgenomen portefeuille financieringen en de verstrekte leningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een noodzakelijk geachte waardeverandering voor mogelijke oninbaarheid voor vorderingen op klanten.

## **OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA**

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## **REVOLVING FUND: SVn PLUSFONDS**

Het Revolving Fund wordt aangehouden in overeenstemming met de vereisten volgens Richtlijn 640 Organisaties-zonder-winststreven.

## **VROM RENTEDEKKINGSFONDS**

Het VROM Rentedekkingsfonds betreft een vooruit ontvangen exploitatiesubsidie met als doel het dekken van maximaal 50% van de rentekortingen op de verstrekte VROM Startersleningen. De subsidie valt vrij ten gunste van het resultaat in de periode waarin de daadwerkelijk gegeven rentekorting (de gesubsidieerde lasten) worden verwerkt. Het fonds heeft een langlopend karakter.

## **GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING RENTEMARGE**

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

## **PROVISIE OPBRENGSTEN**

De aan geldnemers in rekening gebrachte kosten voor de verstrekking van financieringen worden als opbrengst verantwoord op het moment van het verlijden van de (hypotheek) akte.



# TOELICHTING OP DE BALANS

(ALLE BEDRAGEN × € 1.000)

## ACTIVA

### FINANCIËLE VASTE ACTIVA

#### 1 SVn Plusleningen

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

Het verloop van de portefeuille naar schuldrest is als volgt:

	2012		2011	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Schuldrest per 1 januari	35	20.710	29	18.462
Bij: opgenomen bedragen	6	4.485	6	3.777
rente	–	359	–	322
Af: termijnen en overige aflossingen	–	2.244	–	1.852
Schuldrest per ultimo	41	23.310	35	20.710

#### 2 Gemeentelijke Stimuleringsleningen

Dit betreft de verstrekte leningen uit de gemeentelijke revolverende fondsen.

Het verloop van de portefeuille naar schuldrest is als volgt:

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Schuldrest per 1 januari	119.509	109.322
Bij: opgenomen bedrag	14.986	22.376
rente	2.000	1.934
Af: termijnen en overige aflossing	16.939	14.123
Schuldrest per ultimo	119.556	119.509

Deze leningen worden verstrekt voor risico van de deelnemende gemeenten, daarnaast zijn er op verzoek van de gemeenten aanvullende zekerheden ontvangen.

Het verloop van de portefeuille naar aantallen en rentepercentages is als volgt:

	2012		2011	
	Aantal	Rente %	Aantal	Rente %
Lopende leningen per 1 januari	3.201	1,59%	2.588	1,58%
Bij: verstrekkingen	524	1,40%	689	1,54%
Af: afgeloste leningen	153	2,89%	76	0,76%
Lopende leningen per ultimo	3.572	1,51%	3.201	1,59%

### 3 Startersleningen

Dit betreft de verstrekte Startersleningen uit de gemeentelijke-, provinciale- en corporatiefondsen. De eerste 3 jaar wordt er geen rente en aflossing betaald. De Startersleningen worden verstrekt voor risico van de gemeenten en corporaties en er is zekerheid ontvangen in de vorm van Nationale Hypotheek Garantie of gemeentegarantie (enkele gevallen).

Het verloop van de portefeuille naar schuldrest is als volgt:

	2012		2011	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Schuldrest per 1 januari	14.334	483.773	10.858	378.906
Bij: opgenomen bedragen	4.040	119.472	3.935	122.453
rente	–	5.682	–	3.698
Af: termijnen en overige aflossingen	599	29.674	459	21.283
Schuldrest per ultimo	17.775	579.253	14.334	483.773

De portefeuille Startersleningen is als volgt onder te verdelen:

	2012		2011	
	% van totaal	Bedrag	% van totaal	Bedrag
Uit Gemeentelijke fondsen	66%	382.883	62%	299.440
Uit Provinciale fondsen	7%	42.984	7%	34.206
Uit Corporatiefondsen	2%	13.024	1%	4.571
Door SVn gefinancierd	24%	140.363	30%	145.556
	100%	579.253	100%	483.773

Voor alle leningen is zekerheid ontvangen in de vorm van Nationale Hypotheek Garantie.

### 4 Duurzaamheidsleningen

Dit betreft de verstrekte leningen uit de gemeentelijke en/of provinciale duurzaamheidsfondsen.

Het verloop van de portefeuille naar schuldrest is als volgt:

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Schuldrest per 1 januari	7.836	4.621
Bij: opgenomen bedragen	7.208	3.797
rente	176	128
Af: termijnen en overige aflossingen	2.516	710
Schuldrest per ultimo	12.704	7.836

Deze leningen worden verstrekt voor risico van de deelnemende gemeenten en provincies, daarnaast zijn er op verzoek van de gemeenten/provincies aanvullende zekerheden ontvangen.

Het verloop van de portefeuille naar aantallen en rentepercentages is als volgt:

	2012		2011	
	Aantal	Rente %	Aantal	Rente %
Lopende leningen per 1 januari	459	2,47%	265	2,40%
Bij: verstrekkingen	559	2,31%	197	2,56%
Af: afgeloste leningen afgeloste leningen	11	3,03%	3	2,68%
Lopende leningen per ultimo	1.007	2,38%	459	2,47%

#### 5 Overige Stimuleringsleningen

Dit betreft verstrekte leningen uit de door Rabo Vastgoedgroep beschikbaar gestelde bedragen.

Deze leningen worden renteloos ter beschikking gesteld.

In alle gevallen is zekerheid ontvangen in de vorm van gemeentegarantie,

NHG-garantie of WSW-garantie, zonodig aangevuld met het recht van hypotheek.

De portefeuille Overige Stimuleringsleningen bestaat uit:

	2012		2011	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
a. Bouwfonds Stimuleringsleningen	1	4	1	6
b. Bouwfonds Stimuleringsleningen 2000	70	1.080	152	8.865
c. Bouwfonds Combinatieleningen	553	28.619	582	33.042
	624	29.704	735	41.913

#### Ad a. Bouwfonds Stimuleringsleningen

Het verloop van de portefeuille naar schuldrest is als volgt:

	2012		2011	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Schuldrest per 1 januari	1	6	1	8
Bij: opgenomen bedragen	–	–	–	–
rente	–	–	–	–
Af: termijnen en overige aflossingen	–	2	–	2
Schuldrest per ultimo	1	4	1	6

*Ad b. Bouwfonds Stimuleringsleningen 2000*

Dit betreft verstrekte leningen uit de door ABN AMRO beschikbaar gestelde bedragen.

Deze leningen worden ter beschikking gesteld tegen een rente van 0,5%.

Deze rente komt geheel toe aan SVn als beheervergoeding voor deze portefeuille.

In alle gevallen is zekerheid ontvangen in de vorm van gemeentegarantie,

NHG-garantie of WSW-garantie, waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek.

Het verloop van de portefeuille naar schuldrest is als volgt:

	2012		2011	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Schuldrest per 1 januari	152	8.864	159	19.396
Bij: opgenomen bedragen	–	–	–	–
rente	–	40	–	91
Af: termijnen en overige aflossingen	82	7.824	7	10.623
Schuldrest per ultimo	70	1.080	152	8.864

*Ad c. Bouwfonds Combinatieleningen*

Dit betreft de verstrekte leningen uit de gemeentelijke revolverende fondsen, in combinatie met de door Rabo Vastgoedgroep of ABN AMRO beschikbaar gestelde bedragen.

Het verloop van de portefeuille naar schuldrest is als volgt:

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Schuldrest per 1 januari	33.042	37.504
Bij: opgenomen bedragen	–	–
rente	512	561
Af: termijnen en overige aflossingen	4.935	5.023
Schuldrest per ultimo	28.619	33.042

In alle gevallen is zekerheid ontvangen in de vorm van gemeentegarantie,

NHG-garantie of WSW-garantie, waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek.

Het verloop van de portefeuille naar aantallen en rentepercentages is als volgt:

	2012		2011	
	Aantal	Rente %	Aantal	Rente %
Lopende leningen per 1 januari	582	1,50%	611	1,48%
Bij: verstrekkingen	–	0,00%	–	0,00%
Af: afgeloste leningen	29	1,74%	29	1,69%
Lopende leningen per ultimo	553	1,59%	582	1,50%

## 6 Overige leningen

Dit betreft "Individueel Gebundelde Leningen" aan Verenigingen van Eigenaren, Renovatieleningen en tegen marktconforme voorwaarden aan eigenaren verstrekte leningen.

Het verloop van de portefeuille naar schuldrest is als volgt:

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Schuldrest per 1 januari	3.701	3.727
Bij: opgenomen bedragen	543	904
rente	136	144
Af: termijnen en overige aflossingen	504	1.074
Schuldrest per ultimo	3.876	3.701

Het verloop van de portefeuille naar aantallen en rentepercentages is als volgt:

	2012		2011	
	Aantal	Rente %	Aantal	Rente %
Lopende leningen per 1 januari	98	3,49%	103	3,73%
Bij: verstrekkingen	2	3,09%	2	4,08%
Af: afgeloste leningen	7	4,12%	7	2,87%
Lopende leningen per ultimo	93	3,44%	98	3,49%

In alle gevallen is zekerheid ontvangen in de vorm van gemeentegarantie, NHG-garantie of WSW-garantie, waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek.

## 7 Overige financiële vaste activa

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Overige langlopende financiële vaste activa	580	2.442

Dit betreft overloop van leningen.

## 8 Vorderingen en overlopende activa

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Te ontvangen rente	523	1.312
Overige vorderingen	643	232
	1.166	1.544

## 9 Liquide middelen

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Saldo bij bankinstellingen	79.224	56.997

De saldi zijn direct opeisbaar.

# PASSIVA

## EIGEN VERMOGEN

### 10 SVn Plusfonds

Het verloop is als volgt:

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Stand per 1 januari	41.332	35.301
Resultaat lopend boekjaar	5.808	6.031
Stand per ultimo	47.140	41.332

## LANGLOPENDE SCHULDEN

### 11 VROM Startersrekening

In december 2006 heeft het toenmalige ministerie van VROM bij SVn € 40 mln. op de VROM Startersrekening gestort. Vanuit dit fonds worden de rentekosten van het door SVn te financieren deel van de VROM Startersleningen gedekt. Bij het ingaan van een VROM Starterslening werd de Netto Contante Waarde (NCW) van de rentekosten overgeboekt van de VROM Startersrekening naar het Rentedekkingsfonds. In 2012 is de laatste Starterslening verstrekt waarvoor een NCW uit de VROM Startersrekening is onttrokken. Conform het met VROM gesloten convenant, is door SVn in 2012 een aanvraag tot definitieve vaststelling van de subsidie ingediend en ontvangen.

In totaal heeft SVn in de jaren 2007 tot en met 2012 8.579 Startersleningen voor € 301 mln. verstrekt. Hiervan heeft SVn de helft, ruim € 150 mln., kunnen financieren dankzij de subsidie van VROM.

	2012		2011	
		Bedrag		Bedrag
Stand per 1 januari		29		320
Bij: rentebijdraving	–		1	
-/- initiële kosten	–		–	
		–		1
Af: netto contante waarde verstrekte VROM Startersleningen	4		192	
beheervergoeding	25		100	
		29		292
Stand per ultimo		–		29

### 12 BZK-Startersrekening

In december 2012 is door SVn een nieuwe storting van € 20 mln. ontvangen van het Ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) op de BZK Startersrekening. Hiermee 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 € 20 mln.

De afspraken tussen BZK en SVn zijn vastgelegd in de beschikking SVn Startersleningen.

De belangrijkste afspraken zijn:

- SVn wendt de BZK-Startersrekening primair aan voor de dekking van maximaal 50% van de rente- en beheerkosten op Startersleningen op basis van de netto contante waarde.
- De BZK-Startersrekening wordt gecrediteerd met een rentevergoeding over het betreffende creditsaldo. Deze rentevergoeding is gebaseerd op het tarief van de NV Bank Nederlandse Gemeenten voor 1-maands depositogeld.
- De BZK-subsidie wordt in de periode 2013 tot ultimo 2014 gebruikt voor het BZK- Rentedekkingsfonds.
- SVn spant zich in om door middel van het BZK-Rentedekkingsfonds en met het door de gemeenten te financieren deel van de Startersleningen circa 4.400 Startersleningen te verstrekken, met dien verstande dat het aantal Startersleningen kan fluctueren, afhankelijk van een aantal parameters, zoals onder meer de gemiddelde hoofdsom van de verstrekte Startersleningen en de renteontwikkeling. Het genoemde aantal te verstrekken Startersleningen is gebaseerd op een gemiddelde hoofdsom van € 30.000 en een gemiddelde rente van 5,6 %.

	2012		2011	
		Bedrag		Bedrag
Stand per 1 januari		–		–
Bij: storting	20.000			
rentebijdraving	–		–	
		20.000		–
Af: netto contante waarde verstrekte Startersleningen		–		–
Stand per ultimo		20.000		–

### 13 VROM Rentedekkingsfonds

Het VROM Rentedekkingsfonds omvat de geraamde Netto Contante Waarde (NCW) van maximaal 50% van de rentekortingen op de verstrekte VROM Startersleningen. Onttrokken wordt de daadwerkelijk gegeven rentekorting van maximaal 50% van de verstrekte VROM Startersleningen van het betreffende boekjaar. In 2012 is er nog 1 VROM Starterslening met VROM deel ingegaan. Hiervoor is een bedrag van € 4.000 uit de VROM Startersrekening onttrokken en toegevoegd aan het VROM Rentedekkingsfonds. Naar verwachting is het rentedekkingsfonds toereikend om de rentederving te compenseren.

Het verloop is als volgt:

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Stand per 1 januari	23.040	30.592
Bij: Netto Contante Waarde verstrekte VROM Startersleningen	4	192
	23.044	30.784
Af: rente VROM Startersleningen	6.327	7.744
Stand per ultimo	16.717	23.040

#### 14 Overige Rentedekkingsfondsen

Het verloop is als volgt:

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Stand per 1 januari	990	1.085
Bij: Netto Contante Waarde verstrekte leningen	1277	171
	2.267	1.256
Af: rente leningen	194	266
Af: beheervergoeding	124	0
Stand per ultimo	1.949	990

#### 15 Gemeentelijke Stimuleringsfondsen

Het verloop van de door alle gemeenten opgebouwde gemeentelijke stimuleringsfondsen is als volgt:

	2012		2011	
		Bedrag		Bedrag
Schuldrest per 1 januari		292.206		287.924
Bij: gestort door gemeenten	14.185		16.157	
mutatie Gemeentelijke Duurzaamheidsfondsen	1.133		242	
bijgeboekte rente	4.409		5.009	
		19.727		21.408
Af: opgenomen bedragen	13.531		5.448	
mutatie Gemeentelijke Startersfondsen	11.873		10.642	
beheervergoeding	1.013		1.036	
		26.417		17.126
Schuldrest per ultimo		285.516		292.206

Saldi op Gemeenterekeningen zijn bedoeld om uit te zetten in Gemeentelijke Stimuleringsleningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar.

De gemeentelijke stimuleringsfondsen worden als volgt aangehouden:

	2012	2011
Uitgezet in Gemeentelijke Stimuleringsleningen	177.293	176.736
Uitgezet via Bouwfonds Combinatieleningen	28.197	30.240
Saldi op Gemeenterekeningen	80.027	85.230
	285.516	292.206



#### 16 Gemeentelijke VROM Startersfondsen

Het verloop van de totaal door alle gemeenten opgebouwde gemeentelijke VROM Startersfondsen is als volgt:

	2012		2011	
		Bedrag		Bedrag
Schuldrest per 1 januari		283.278		201.495
Bij: gestort door gemeenten	65.731		71.535	
mutatie Gemeentelijke Stimuleringsfondsen	11.873		10.642	
bijgeboekte rente	1.685		1.103	
		79.289		83.280
Af: opgenomen bedragen	1.476		268	
beheervergoeding	1.628		1.229	
		3.104		1.497
Schuldrest per ultimo		359.463		283.278

Saldi op gemeentelijke VROM Startersfondsen zijn bedoeld om uit te zetten in VROM Startersleningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar. De gemeentelijke VROM Startersfondsen worden als volgt aangehouden:

	2012	2011
Uitgezet in Startersleningen	321.873	242.213
Saldi op Gemeentelijke Startersrekeningen	37.590	41.065
	359.463	283.278

#### 17 Gemeentelijke Duurzaamheidsfondsen

Het verloop van de totaal door alle gemeenten opgebouwde gemeentelijke Duurzaamheidsfondsen is als volgt:

	2012		2011	
		Bedrag		Bedrag
Schuldrest per 1 januari		12.284		9.436
Bij: gestort door gemeenten	3.674		2.972	
bijgeboekte rente	159		152	
		3.833		3.124
Af: opgenomen bedragen	20		4	
mutatie Gemeentelijke Stimuleringsfondsen	1.133		242	
beheervergoeding	50		30	
		1.203		276
Schuldrest per ultimo		14.914		12.284

Saldi op gemeentelijke Duurzaamheidsrekeningen zijn bedoeld om uit te zetten in Duurzaamheidsleningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar. De gemeentelijke Duurzaamheidsfondsen worden als volgt aangehouden:

	2012	2011
Uitgezet in Duurzaamheidsleningen	6.857	3.421
Saldi op Gemeentelijke Duurzaamheidsrekeningen	8.057	8.863
	14.914	12.284

#### 18 Provinciale Stimuleringsfondsen

Het verloop van de door alle gemeenten opgebouwde provinciale stimuleringsfondsen is als volgt:

	2012		2011	
		Bedrag		Bedrag
Schuldrest per 1 januari		2.574		1.019
<b>Bij:</b> gestort door provincies	2.000		1.000	
mutatie Provinciale Duurzaamheidsfondsen	–		549	
bijgeboekte rente	11		7	
		2.011		1.556
<b>Af:</b> mutatie Provinciale Duurzaamheidsfondsen	109		–	
beheervergoeding	9		1	
		118		1
<b>Schuldrest per ultimo</b>		<b>4.466</b>		<b>2.574</b>

Saldi op Provincierekeningen zijn bedoeld om uit te zetten in Provinciale Stimuleringsleningen.

In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar.

De provinciale stimuleringsfondsen worden als volgt aangehouden:

	2012	2011
Uitgezet in Provinciale Stimuleringsleningen	3.341	1.770
Saldi op Provincierekeningen	1.125	804
	<b>4.466</b>	<b>2.574</b>

#### 19 Provinciale Startersfondsen

Het verloop van de Provinciale Startersfondsen is als volgt:

	2012		2011	
		Bedrag		Bedrag
Schuldrest per 1 januari		37.048		34.598
<b>Bij:</b> gestort door provincies	12.000		3.581	
bijgeboekte rente	177		97	
		12.177		3.678
<b>Af:</b> opgenomen bedragen	664		1.057	
beheervergoeding	215		171	
		879		1.228
<b>Schuldrest per ultimo</b>		<b>48.346</b>		<b>37.048</b>

Saldi op de Provinciale Startersrekeningen zijn bedoeld om uit te zetten in VROM Startersleningen.

In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar.

De Provinciale Startersfondsen worden als volgt aangehouden:

	2012	2011
Uitgezet in Startersleningen	42.984	34.206
Aanwijsrechten Provinciaal Startersfonds	1.778	1.691
Saldi op Provinciale Startersrekeningen	3.584	1.151
	<b>48.346</b>	<b>37.048</b>

## 20 Provinciale Duurzaamheidsfondsen

Het verloop van de Provinciale Duurzaamheidsfondsen is als volgt:

	2012		2011	
		Bedrag		Bedrag
Schuldrest per 1 januari		5.041		2.210
<b>Bij:</b> gestort door provincies	4.800		3.500	
mutatie Provinciale Stimuleringsfondsen	109		–	
bijgeboekte rente	102		88	
		5.011		3.588
<b>Af:</b> opgenomen bedragen	–		187	
mutatie Provinciale Stimuleringsfondsen	–		549	
beheervergoeding	36		21	
		36		757
<b>Schuldrest per ultimo</b>		<b>10.016</b>		<b>5.041</b>

Saldi op de Provinciale Duurzaamheidsrekeningen zijn bedoeld om uit te zetten in Duurzaamheidsleningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar.

De Provinciale Duurzaamheidsfondsen worden als volgt aangehouden:

	2012	2011
Uitgezet in Duurzaamheidsleningen	5.778	2.644
Saldi op Provinciale Duurzaamheidsrekeningen	4.238	2.397
	<b>10.016</b>	<b>5.041</b>

## 21 Corporatiefondsen

	2012		2011	
		Bedrag		Bedrag
Schuldrest per 1 januari		5.060		787
<b>Bij:</b> gestort door corporaties	8.607		4.323	
bijgeboekte rente	4		3	
		8.611		4.326
<b>Af:</b> opgenomen bedragen	0		30	
beheervergoeding	65		23	
		65		53
<b>Schuldrest per ultimo</b>		<b>13.606</b>		<b>5.060</b>

Saldi op de Corporatierekeningen zijn bedoeld om uit te zetten in Corporatie Startersleningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar.

De corporatiefondsen worden als volgt aangehouden:

	2012	2011
Uitgezet in Corporatie Startersleningen	13.024	4.571
Saldi op Corporatierekeningen	582	489
	<b>13.606</b>	<b>5.060</b>

## 22 Onderhandse lening ABN AMRO

Dit betreft de renteloos door ABN AMRO beschikbaar gestelde lening van € 102,8 mln. Uit de hoofdsom van deze lening, alsmede uit de rentebaten die hieruit voortvloeien, zijn trekkingsrechten op Bouwfonds Stimuleringsleningen 2000 toegekend aan de hiervoor in aanmerking komende gemeenten.

De lening wordt afgelost in 10 jaarlijkse termijnen van elk € 10,3 mln., voor het eerst per 1 juli 2004. De laatste aflossing vindt plaats per 1 juli 2013.

Als zekerheid voor deze lening is de portefeuille Bouwfonds Stimuleringsleningen 2000 verpand en/of worden tegoeden bij ABN AMRO en/of Rabo Vastgoedgroep aangehouden, dit tot maximaal de schuldrest van de lening.

Het verloop van de lening is als volgt:

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Stand per 1 januari	20.556	30.834
Af: aflossing in boekjaar	10.278	10.278
Stand per ultimo	10.278	20.556

Deze middelen worden als volgt aangehouden:

	2012		2011	
Uitgezet in Bouwfonds Stimuleringslening 2000	1.080		8.864	
Uitgezet in Bouwfonds Combinatieleningen	423		2.799	
		1.503		11.663
Toegekende SVn aanwijzingsrechten	-1.503		-11.663	
Gereserveerd voor aflossing ABN AMRO	10.278		20.556	
		8.775		8.893
Saldo		10.278		20.556

## 23 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.

	2012		2011	
		Bedrag		Bedrag
Stand per 1 januari		40		–
Bij: gestort door Bouwfonds Startersfonds	100		50	
bijgeboekte rente	–		–	
		100		50
Af: opgenomen bedragen	121		10	
beheervergoeding	2		–	
		123		10
Stand per ultimo		17		40

#### **24** Overige langlopende schulden

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

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Overige langlopende schulden	1.718	2.055

#### **KORTLOPENDE SCHULDEN**

De saldi op de bouwkredieten betreffen voornamelijk nog uit te betalen gelden op reeds verstrekte leningen.

#### **25** Overige schulden en overlopende passiva

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Bouwkredieten	11.024	9.706
VROM fonds	71	71
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	4.132	3.115
	15.227	12.892

#### **NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN**

##### *Komende productie*

	2012	2011
	Bedrag	Bedrag
Toegezegd: uitgebrachte, nog niet geaccepteerde offertes	21.846	6.026
Geaccepteerde, nog niet gepasseerde offertes	2.445	15.789
	24.291	21.815

##### *Swap*

Uit hoofde van afdichting van onderliggende risico's lopen per ultimo van het jaar verschillende swap contracten.

Om renterisico's af te dekken, zijn de volgende renteswaps gecontracteerd:

- voor € 132,8 mln. contracten waarbij een vaste rente wordt betaald van gemiddeld 3,50% en een variabele rente wordt ontvangen op basis van het 6-maands euribor. Deze contracten kennen looptijden variërend van 19 januari 2013 tot 30 april 2025.

##### *Toelichting*

De renterisico's worden afgedekt met renteswapcontracten. De marktwaarde van de renteswaps bedraagt per 31-12-2012 € 19,2 mln. negatief. De negatieve marktwaarde in de renteswaps wordt gecompenseerd door een positieve marktwaarde in de verstrekte leningen.

Financiële instrumenten worden slechts gebruikt om lopende risico's (vanwege verstrekte – of hard toegezegde financieringen) af te dichten. In de door SVn gesloten derivatencontracten is geen verplichting opgenomen dat SVn, op verzoek van de bank, bedragen moet bijstorten ter afdekking

van uit gesloten transacties voortkomende risico's (margin verplichting). SVn neemt geen open, toekomstige posities in. Het beleid is er op gericht gevolgen van rente- en koersschommelingen te beperken.

Tot slot loopt SVn ook verder geen andere liquiditeits- en rente-risico's anders dan uit hoofde van de normale bedrijfsvoering.

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

De activiteiten van SVn vallen onder de werking van de Wet op het financieel toezicht (Wft); het grootste deel van de activiteiten valt echter onder de in de Wft opgenomen vrijstellingsregeling. Voor zo'n vrijstelling is een melding afdoende. Deze melding is in 2005 gedaan. Voor een beperkt deel van de activiteiten is in 2005 ontheffing voor de Wft aangevraagd. Deze activiteiten betreffen door zogenaamde niet-professionele partijen bij SVn aangehouden gelden. De Nederlandsche Bank heeft deze ontheffing verleend en in december 2012 weer voor 3 jaar verlengd.

Deze voorwaarden behelzen onder andere:

- de som van de bij SVn door niet-professionele partijen aangehouden gelden mag maximaal 3% van de totale toevertrouwde middelen bedragen. Eind 2012 was dit 0,05%.
- het bedrag van de door niet-professionele partijen bij SVn aangehouden middelen bedroeg per eind 2012 € 0,45 mln. Dit bedrag moet worden gedekt door een bancaire garantstelling. Deze garantstelling is afgegeven door de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. voor een (maximum) bedrag van € 5 mln.

#### *Kredietovereenkomst*

Er is een kredietovereenkomst gesloten met de Rabobank ter financiering van Startersleningen voor € 100 mln. Per ultimo 2012 maakt SVn geen gebruik van deze kredietfaciliteit.

# TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(ALLE BEDRAGEN × € 1.000)

## 26 Rentemarge

	Realisatie 2012	Begroting 2012	Realisatie 2011
<b>Rentebaten</b>			
Liquide middelen	992	800	933
Financiële vaste activa	13.689	15.700	14.034
Overige rentebaten	2.215	–	–
	<b>16.896</b>	<b>16.500</b>	<b>14.967</b>
<b>Rentelasten</b>			
Langlopende schulden	4.856	7.980	5.826
Derivaten	3.117	2.830	2.750
Overige rentelasten	2.272	–	17
	<b>10.246</b>	<b>10.810</b>	<b>8.593</b>
<b>Rentemarge</b>	<b>6.650</b>	<b>5.690</b>	<b>6.374</b>

In 2012 heeft SVn wederom een goed renteresultaat gerealiseerd. Dit wordt verklaard door aanhoudende lage (variabele) rentestanden enerzijds en een gemiddeld hoge stand van liquide middelen anderzijds.

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

	Realisatie 2012	Begroting 2012	Realisatie 2011
Stimuleringsleningen <sup>1</sup>	13.155	15.260	13.526
Overige leningen <sup>2</sup>	534	440	508
	<b>13.689</b>	<b>15.700</b>	<b>14.034</b>

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

	Realisatie 2012	Begroting 2012	Realisatie 2011
Gemeenterekeningen	58	815	1003
VRoM Startersrekening	–	–	1
(financiering) Stimuleringsleningen <sup>1</sup>	4.637	6.605	4.612
Overige lasten	162	560	210
	<b>4.856</b>	<b>7.980</b>	<b>5.826</b>

1 Onder Stimuleringslening zijn opgenomen: Gemeentelijke Stimuleringsleningen (inclusief Starters- en Duurzaamheidsleningen), Bouwfonds Stimuleringslening, Bouwfonds Stimuleringslening 2000 en Bouwfonds Combinatielening

2 Onder de overige leningen zijn opgenomen: SVn-Pluslening, VRoM VvE lening, Renovatielening, Annuïteitenlening en de Aflossingsvrije lening.

## 27 Overige baten

	Realisatie 2012	Begroting 2012	Realisatie 2011
Afsluitprovisie	2.245	1.220	2.318
Beheervergoedingen	3.063	2.720	2.609
Overige	235	100	155
	5.542	4.040	5.082

De afsluitprovisie heeft betrekking op de in het boekjaar verstrekte leningen. De afsluitprovisies zijn fors hoger dan begroot vanwege een (ten opzichte van de begroting) hogere productie.

De beheervergoeding wordt berekend over de portefeuilles Stimuleringsleningen. De beheervergoeding is hoger uitgekomen dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door een hoger dan begrote groei van de portefeuille.

## 28 Beheervergoeding Fondsenbeheer

Dit betreft de door Fondsenbeheer Nederland te Hoevelaken in rekening gebrachte kosten voor het gevoerde beheer. Deze vergoeding bestaat uit:

	Realisatie 2012	Begroting 2012	Realisatie 2011
Managementvergoeding	510	508	556
Kostendeling met Rabo Vastgoedgroep	2.856	3.285	2737
Gezamenlijke externe kosten	2.464	1.430	1693
	5.830	5.223	4.986

De beheervergoeding Fondsenbeheer Nederland is gebaseerd op doorbelasting van werkelijke kosten. Deze zijn in 2012 hoger uitgekomen dan begroot was door inhuur van extra personeel vanwege de hoge productie enerzijds en van een aantal organisatorische aanpassingen als gevolg van de groei van de afgelopen jaren anderzijds. Daartegenover waren de kosten voor het innovatieprogramma lager dan begroot door de tijdelijke temporisering van het programma. Dit ten gunste van aanpassingen aan het productsysteem SF2000 vanwege wijzigingen van wet- en regelgeving en handhaving van de opgebouwde marktpositie. Hierdoor zijn de reguliere automatiseringskosten echter hoger dan begroot.

## 29 Overige kosten

Betreft:

	Realisatie 2012	Begroting 2012	Realisatie 2011
Bestuur	34	35	34
Accountant	38	45	39
Advieskosten	76	115	38
Informatiemateriaal	92	100	–
Ontwikkeling Starterslening	–	–	5
Extern Jaarverslag	–	–	39
Deelnemersbijeenkomsten	89	100	36
Communicatie algemeen	72	130	97
E-business	60	125	65
Algemeen	93	120	86
	554	770	439

De overige kosten komen algeheel lager uit dan begroot.

NB: De kosten Ontwikkeling Starterslening en Extern Jaarverslag zijn ondergebracht bij andere posten.



# 05 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 de stichting.

## **BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2011**

De jaarrekening 2011 is vastgesteld in de bestuursvergadering gehouden op 4 april 2012. Het bestuur heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld. Het resultaat is toegevoegd aan het SVn Plusfonds.

## **BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2012**

Het resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrage van € 5.808.000 wordt geheel ten gunste van het SVn Plusfonds gebracht. 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.

*Hoewelaken, 17 april 2013*

## **BESTUUR**

Mr. Th. C. de Graaf	Voorzitter
Drs. H.J.J. Lenferink	Secretaris en Penningmeester
Drs. F.A.M. Kerckhaert	Bestuurslid en Vicevoorzitter
Mevrouw M. Drijver	Bestuurslid
Ing. J.E. van der Maas	Bestuurslid

# 06 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: *Het bestuur van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten*

Wij hebben de in het Jaarverslag 2012 opgenomen jaarrekening 2012 van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken gecontroleerd.

Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de staat van baten en lasten over 2012 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grond slagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

## **VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR**

Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaar verslag, beide in overeenstemming met de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 Organisaties zonder winststreven. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

## **VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ACCOUNTANT**

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waar onder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen

in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controle-werkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de stichting gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

## **ORDEEL BETREFFENDE DE JAARREKENING**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 Organisaties zonder winststreven.

Zwolle, 26 maart 2013

Deloitte Accountants B.V.  
was getekend: H. Roose RA

# DEELNEMERS / SAMENWERKINGSPARTNERS

## DRENTHE

Assen  
Borger-Odoorn  
Coevorden  
De Wolden  
Emmen  
Hoogeveen  
Meppel  
Midden-Drenthe  
Provincie Drenthe  
Tynaarlo

### SAMENWERKINGS- PARTNERS

Stichting Woonconcept  
Woningstichting  
Domesta

## FLEVOLAND

Almere  
Lelystad  
Noordoostpolder  
Urk  
Zeewolde

### SAMENWERKINGS- PARTNERS

Alliantie  
Mercatus  
Ymere

## FRIESLAND

Achtkarspelen  
Buren  
Dantumadiel  
Ferwerderadiel  
Gaasterlân-Sleat  
Harlingen  
Kollumerland  
Leeuwarderadeel  
Lemsterland  
Littenseradiel  
Ooststellingwerf  
Opsterland  
Provincie Friesland  
Smallingerland  
Súdwest Fryslân  
Terschelling  
Tytsjerksteradiel

## GELDERLAND

Aalten  
Apeldoorn  
Arnhem  
Barneveld  
Berkelland  
Bronckhorst  
Brummen  
Doetinchem  
Druten  
Duiven  
Ede  
Elburg  
Epe  
Ermelo  
Geldermalsen  
Hatterum  
Heumen  
Lingewaard  
Lochem  
Montferland  
Nijkerk  
Nijmegen  
Nunspeet  
Oost Gelre  
Oude IJsselstreek  
Overbetuwe  
Provincie Gelderland  
Putten  
Renkum  
Rheden  
Scherpenzeel  
Tiel  
Voorst  
Wageningen  
West Maas en Waal  
Westervoort  
Wijchen  
Winterswijk  
Zevenaar  
Zutphen

### SAMENWERKINGS- PARTNERS

Stichting  
Volkshuisvesting  
Arnhem  
Thuisvester  
Woningstichting Putten

## GRONINGEN

Appingedam  
Delfzijl  
De Marne  
Eemsmond  
Groningen  
Haren  
Hoogezand-Sappemeer  
Leek  
Loppersum  
Menterwolde  
Oldambt  
Pekela  
Provincie Groningen  
Slochteren  
Stadskanaal  
Vlagtwedde  
Winsum

## LIMBURG

Beek (Lb)  
Bergen (Lb)  
Brunssum  
Echt-Susteren  
Eijsden-Margraten  
Gennep  
Heerlen  
Horst aan de Maas  
Kerkrade  
Landgraaf  
Leudal  
Maasgouw  
Maastricht  
Mook en Middelaar  
Nederweert  
Peel en Maas  
Provincie Limburg  
Roerdalen  
Roermond  
Schinnen  
Simpelveld  
Stein  
Vaals  
Valkenburg (Lb)  
Venlo  
Venray  
Voerendaal  
Weert

## NOORD-BRABANT

Baarle-Nassau  
Bergen op Zoom  
Bernheze  
Best  
Boxmeer  
Boxtel  
Breda  
Eindhoven  
Geertruidenberg  
Geldrop-Mierlo  
Gemert-Bakel  
Gilze en Rijen  
Goirle  
Grave  
Halderberge  
Heeze Leende  
Helmond  
Hilvarenbeek  
Laarbeek  
Landerd  
Loon op Zand  
Maasdonk  
Mill en Sint Hubert  
Moerdijk  
Oirschot  
Oisterwijk  
Oosterhout  
Oss  
Provincie  
Noord-Brabant  
Roosendaal  
Rucphen  
Schijndel  
's-Hertogenbosch  
Sint Anthonis  
Sint-Michielsgestel  
Sint-Oedenrode  
Steenbergen  
Tilburg  
Uden  
Veghel  
Veldhoven  
Waalwijk  
Werkendam  
Woensdrecht  
Woudrichem  
Zundert

<b>SAMENWERKINGS- PARTNERS</b>	Zandvoort	Houten	Goedereede
Thuisvester	Zijpe	IJsselstein	Gorinchem
Volksbelang Made	<b>SAMENWERKINGS- PARTNERS</b>	Leusden	Gouda
Woningstichting Goed Wonen	Alliantie	Lopik	Graafstroom
	Parteon	Montfoort	Hellevoetsluis
	Woningstichting Den Helder	Nieuwegein	Hillegom
<b>NOORD-HOLLAND</b>	Wooncompagnie Hoorn	Oudewater	Kaag en Braassem
Aalsmeer	Ymere	Provincie Utrecht	Katwijk
Alkmaar		Renswoude	Krimpen aan den IJssel
Amstelveen	<b>OVERIJSEL</b>	Rhenen	Lansingerland
Amsterdam	Almelo	Soest	Leiden
Beemster	Borne	Stichtse Vecht	Leidschendam- Voorburg
Bergen	Dalfsen	Utrecht	Lisse
Beverwijk	Deventer	Utrechtse Heuvelrug	Maassluis
Blaricum	Dinkelland	Vianen	Ministerie van BZK
Bloemendaal	Enschede	Wijk bij Duurstede	Nederlek
Bussum	Haaksbergen	Woerden	Nieuwkoop
Castricum	Hardenberg	Woudenberg	Noordwijk
Den Helder	Hellendoorn	Zeist	Noordwijkerhout
Diemen	Hengelo (Ov)	<b>SAMENWERKINGS- PARTNERS</b>	Oegstgeest
Drechterland	Hof van Twente	Alliantie	Oostflakkee
Enkhuizen	Kampen		Papendrecht
Haarlem	Losser	<b>ZEELAND</b>	Ridderkerk
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Oldenzaal	Borsele	Rijnwoude
Haarlemmermeer	Olst-Wijhe	Goes	Rijswijk
Harenkarspel	Ommen	Kapelle	Rotterdam
Heemskerk	Provincie Overijssel	Middelburg	's-Gravenhage
Hilversum	Raalte	Noord-Beveland	Schiedam
Hollands Kroon	Rijssen-Holten	Provincie Zeeland	Schoonhoven
Hoorn	Staphorst	Reimerswaal	Sliedrecht
Huizen	Steenwijkerland	Schouwen-Duiveland	Strijen
Koggenland	Tubbergen	Sluis	Teylingen
Landsmeer	Twenterand	Terneuzen	Vlaardingen
Medemblik	Wierden	Tholen	Vlist
Naarden	Zwartewaterland	Veere	Voorschoten
Oostzaan	Zwolle	Vlissingen	Waddinxveen
Opmeer	<b>SAMENWERKINGS- PARTNERS</b>		Wassenaar
Purmerend	Stichting Woonconcept	<b>ZUID-HOLLAND</b>	Westland
Schagen	Woningstichting Vechthorst	Albrandswaard	Westvoornde
Schermer		Alphen aan den Rijn	Zoetermeer
Stadsdeel Amsterdam West	<b>UTRECHT</b>	Barendrecht	Zoeterwoude
Stede Broec	Amersfoort	Bernisse	Zuidplas
Uitgeest	Baarn	Binnenmaas	Zwijndrecht
Uithoorn	Bunschoten	Bodegraven-Reeuwijk	
Weesp	De Ronde Venen	Delft	
Wormerland	Eemnes	Dirksland	
Zaanstad		Dordrecht	
		Giessenlanden	

# COLOFON

*Teksten* stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting  
Nederlandse gemeenten (SVn)

*Ontwerp /  
digitaliseren* Volta\_ontwerpers, Utrecht

*Fotografie* Marsel Loermans, Den Haag

*Film* Studio-88, Kampen  
Greenpixx media, Apeldoorn  
Saskia Paulissen, Apeldoorn

*Publiceren* Online Publisher, Oldenzaal

*Postadres* Postbus 15  
3870 DA Hoevelaken

*Bezoekadres* Westerdorpsstraat 58  
3871 AZ Hoevelaken

*Website* [www.svn.nl](http://www.svn.nl)  
*E-mail* [info@svn.nl](mailto:info@svn.nl)

*Telefoonnummer* 033 253 9401

Deze printversie bevat geen filmpjes en minder foto's en illustraties.  
Voor het volledige jaarverslag zie [www.svn.nl](http://www.svn.nl).