



**SVn**  
Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting

# Jaarverslag 2018



# Inhoud

<b>01</b>	<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>02</b>	<b>Verslag van het bestuur</b>	<b>6</b>
	Bestuursverslag	7
	Vooruitblik 2019	10
<b>03</b>	<b>Feiten, cijfers en prestaties</b>	<b>13</b>
<b>04</b>	<b>Bedrijfsopbrengsten, lasten &amp; resultaat</b>	<b>20</b>
<b>05</b>	<b>Organisatie</b>	<b>23</b>
	Wet- en regelgeving	26
	Bestuur SVn	27
<b>06</b>	<b>Risicomanagement</b>	<b>28</b>
<b>07</b>	<b>Raad van toezicht</b>	<b>33</b>
<b>08</b>	<b>Jaarrekening</b>	<b>40</b>
	Balans 31 december 2018	41
	Winst- en verliesrekening	43

Kasstroomoverzicht	45
Waarderingsgrondslagen	47
Toelichting op de balans	53
Toelichting op de winst- en verliesrekening	65

<b>09</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>72</b>
-----------	-------------------------	-----------

<b>10</b>	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	<b>74</b>
-----------	--	-----------

**Bijlage:** Deelnemerslijst pag. 80

**01**

**Voorwoord**

# Voorwoord van het bestuur

Kernwoord van 2018 is het Klimaatakkoord. Ferd Crone ging in zijn voorwoord van het jaarverslag 2017 al uitgebreid in op de opgave voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. De onderhandelingen over een Klimaatakkoord moesten toen nog beginnen. Eind 2018 bood Ed Nijpels een 220 pagina's tellend concept-Klimaatakkoord aan het kabinet aan. Ten tijde van de publicatie van dit jaarverslag zijn de voorgestelde maatregelen doorgerekend door de planbureaus. Nu is het woord aan de politiek. Het draait uiteindelijk allemaal om haalbaarheid, betaalbaarheid en opschaalbaarheid. Voor de één gaan de maatregelen niet ver en niet snel genoeg terwijl de ander het akkoord een brug te ver vindt. Wij zoeken meer naar de overeenkomsten. De grote winst is dat iedereen begrijpt dat er voor het klimaat echte stappen moeten worden gemaakt. Welke uitkomst de discussie ook gaat krijgen, de keuzes zullen ingrijpend zijn.

“ Het draait uiteindelijk allemaal om haalbaarheid, betaalbaarheid en opschaalbaarheid

Het gaat hier om de grootste verbouwing van Nederland. Iedere burger en elk bedrijf krijgt ermee te maken. Vanzelfsprekend moet iedereen dan ook in staat worden gesteld mee te doen. Naast technische innovaties zijn daarom ook eerlijke financiële instrumenten nodig. Daarom is het goed dat SVn mee kon praten aan de klimaattafel Gebouwde Omgeving. SVn stimuleert samen met overheden al jaren de verduurzaming van en energiebesparing in de gebouwde omgeving. Met de Verzilverlening, de Maatwerklening, de Duurzaamheidslening, het Nationaal Energiebespaarfonds en andere fondsen kan iedere gemeente direct aan de slag.

2018 was ook het jaar van de geslaagde SVn Deelnemersbijeenkomst met de betekenisvolle titel: '(H)eerlijk over morgen'. Onder dagvoorzitterschap van Joost Hoebink kwamen alle grote SVn-thema's aan bod: starters, asbest, klimaat, funderingsherstel, transformatie, woningverduurzaming, energiebesparing, langer zelfstandig wonen. Veel aandacht was er ook voor de vraag 'hoe bereik ik burgers en hoe krijg ik ze in beweging (en hoe dus niet)?'. Wederom een leerzaam en inspirerend programma met veel waardering van de meer dan 400 bezoekers.

Tegelijkertijd met alle veranderingen om ons heen voltrekt zich ook een transitie binnen SVn waarvan u het afgelopen jaar nauwelijks iets hebt gemerkt, maar binnenkort wel veel gaat zien. We hebben het over de verdere digitalisering en automatisering van de dienstverlening van SVn. Deelnemers krijgen komend jaar beter en sneller inzicht in hun

portefeuille, consumenten krijgen veel sneller een offerte en kunnen digitaal aanvragen indienen. Grote papieren verzendingen zijn voorbij. Ook kan SVn nieuwe leenproducten voor deelnemers sneller ontwikkelen en aanbieden en in de toekomst combineren met een subsidie. Kortom, SVn vernieuwt en de dienstverlening wordt nog beter.

**02**

**Verslag van  
het bestuur**

# Bestuursverslag

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

Meer dan 20 jaar ondersteunt SVn het stimuleringsbeleid van overheden met financiële instrumenten en dienstverlening gericht op doelgroepen op de woningmarkt en de ontwikkeling van de gebouwde omgeving.

Op 31 december 2018 zijn 363 Nederlandse gemeenten en 9 provincies deelnemer bij SVn. SVn voert namens hen 630 verschillende regelingen uit met een eigen doelstelling en funding. Wij werken daarbij samen met het Rijk, woningcorporaties, geldverstrekkers, kennispartijen en belangenorganisaties.

## Organisatie

De omgeving van SVn is continu in beweging. Daarbij gaat het niet alleen om veranderingen op de beleidsterreinen waar SVn actief is. Economische ontwikkelingen maar ook veranderingen in wet- en regelgeving, verwachtingen van klanten en stakeholders en digitale ontwikkelingen bepalen mede onze koers. Maatschappelijke gedrevenheid gekoppeld aan een efficiënte bedrijfsvoering en adequate risicobeheersing zijn leidend om als organisatie uitvoering te kunnen geven aan de ambities van onze deelnemers.

## Prestaties

Kerntaak van SVn is het verstrekken van revolverende leningen voor gemeenten en andere overheden. In het recordjaar 2018 verstrekken wij 26% meer leningen dan in 2017. Het volume van uitgezette leningen in euro's is circa 23% hoger. De groei in volume en aantallen komt vooral door meer leningen die zijn verstrekt voor het verduurzamen van woningen.

Tabel 1: Verstrekte financieringen 2012-2018

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Verstrekte financieringen in €	159 mln.	129 mln.	165 mln.	205 mln.	249 mln.	149 mln.	147 mln.
Aantal financieringen	12.741	10.115	10.700	12.450	10.400	5.800	5.100
Gemiddelde hoofdsom	12.500	12.700	15.400	16.500	23.900	25.700	28.800

Gemiddeld is de hoofdsom van alle SVn-leningen in 2018 vrijwel vergelijkbaar met de hoofdsom in 2017. De gemiddelde hoofdsom is nog wel duidelijk lager dan in de crisisjaren. De oorzaak hiervan is een daling van het aantal Startersleningen tegenover juist een groei van het aantal kleinere (consumptieve) leningen voor energiebesparing en verduurzaming. Het verwerken van deze consumptieve leningen brengt

### “ Grote groei door verduurzaming woningen

verhoudingsgewijs hoge kosten met zich mee. De optelsom van lagere hoofdsommen, meer leningen, lage marktrente en sneller aflosgedrag beïnvloedt ook in 2018 ons financieel

resultaat negatief. De grootste stijging van kosten in 2018 en 2019 komt echter voor rekening van de noodzakelijke investeringen voor automatisering en digitalisering. Dit is een langere termijn investering die vooral na 2019 zal leiden tot een efficiëntere bedrijfsvoering en nog betere dienstverlening aan zowel deelnemers als consumenten. Al met al behaalt SVn in 2018 net als in 2017 een negatief financieel resultaat.

### Klanttevredenheid

Klanttevredenheid staat bij ons hoog in het vaandel. In 2018 waarden consumenten onze dienstverlening met een 8. Daarmee scoren we onveranderd hoog in de financiële sector.

### Leningproducten

De grote groei van het aantal verstrekte leningen in 2018 komt met name voort uit de verduurzaming van woningen, energieopwekking en energiebesparing. Het betreft hier zowel gemeentelijke Duurzaamheidsleningen als Stimuleringsleningen. De groei komt tot stand onder invloed van de landelijk groeiende aandacht voor het klimaat. Eenzelfde trend zien we bij de (VvE) Energiebespaarleningen, verstrekt via het Nationaal Energiebespaarfonds.

Het aandeel Startersleningen daalt ten opzichte van 2017 met 10%. Deze ontwikkeling loopt parallel aan het landelijk beeld dat starters steeds minder toegang hebben tot de woningmarkt als gevolg van stijgende woningprijzen, een verminderd woningaanbod en strengere financieringsnormen. Starters die gebruik willen maken van een Starterslening hebben een kleiner budget dan andere koopstarters en bevinden zich in een overspannen markt in een ongunstige positie. Daarnaast stelt de economische ontwikkeling en de lage rente meer starters in staat hun Starterslening al vroeg af te lossen.

Hoewel het aantal regelingen van de Blijverslening gestaag groeit, blijft het volume daadwerkelijk aangevraagde leningen achter. Voor ouderen is financiering het sluitstuk van een proces van bewustwording en afweging. In de praktijk blijkt dit niet altijd even gemakkelijk. Ook de Verzilverlening moet bij zowel ouderen als gemeenten nog 'indalen'.



Een interessante ontwikkeling is de regeling DuurzaamThuis in de provincie Limburg. In navolging van Limburg zijn er inmiddels meer deelnemers die nadenken over één regeling voor verschillende beleidsterreinen (verduurzaming, langer thuis wonen en asbestsanering).

## Fondsen

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

SVn voert het fondsmanagement over:

- Nationaal Energiebespaarfonds
- JESSICA-fondsen ED, FRED en SOFIE
- Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE)
- Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag
- Fonds Duurzaam Funderingsherstel
- BNG Duurzaamheidsfonds
- Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie

Nieuw in 2018 zijn het BNG Duurzaamheidsfonds en de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie. Het BNG Duurzaamheidsfonds verstrekt leningen aan ondernemers die bijdragen aan het gemeentelijke of provinciale duurzaamheidsbeleid. Dit fonds heeft een vermogen van € 25 miljoen waarvan bij aanvang € 10 miljoen is gestort. De Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie (fondsvermogen € 38 miljoen) biedt kortlopende geldleningen in de

voorbereidingsfase aan initiatiefnemers van transformatieprojecten. Verder is het fondsvermogen van het Nationaal Energiebespaarfonds wegens succes uitgebreid van € 300 miljoen naar € 600 miljoen.

# Vooruitblik 2019

Voor SVn is 2019 in twee opzichten een jaar met grote uitdagingen. In de eerste plaats vernieuwen we compleet ons IT-systeem. Daarmee lossen we naar deelnemers en klanten een belofte in: meer digitaal én meer inzicht, beter overzicht en snellere dienstverlening. Deze transitie is voor SVn een megaoperatie waarbij 'de winkel gewoon open blijft'.

In de tweede plaats zijn er de grote opgaven ten aanzien van de thema's Klimaatakkoord, asbestsanering en de problematiek van starters op de woningmarkt. Samen met onze deelnemers en samenwerkingspartners hebben wij de ambitie deze thema's een stap verder te brengen.

- **Het Klimaatakkoord**

Eind 2018 is het concept-Klimaatakkoord aan het kabinet aangeboden. De eerstvolgende stap is de doorrekening door het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Planbureau en vervolgens de uitwerking in plannen en maatregelen. Ongeacht de uitkomst van de doorrekening en de politieke discussie daarover zijn verduurzaming en energiebesparing de komende jaren speerpunten van beleid van gemeenten, provincies en het Rijk. Het momentum en de bereidheid tot investeren van grote groepen burgers is daarvoor meer dan ooit aanwezig. In 2021 moeten de wijkplannen van gemeenten klaar zijn. Vooruitlopend daarop zijn er de nodige stappen te zetten: we kunnen vandaag vast aan de slag.

Alleen al de opgave in de gebouwde omgeving is enorm. Eigenaren die nu voor keuzes staan, moeten worden gestimuleerd in ieder geval 'no-regret' maatregelen te nemen: investeringen die nu al besparingen opleveren en met het oog op een energieneutrale woontoeekomst. Het Nationaal Energiebespaarfonds is daarin een belangrijke schakel naast alle lokale en provinciale regelingen. De ambitie van het fonds is om door te groeien naar € 1 miljard. Mede door de nieuwe faciliteit voor VvE's (30-jarige lening) moet het aantal leningen aan VvE's toenemen. Aan de klimaattafels heeft SVn bijzondere aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid voor burgers en meer in het bijzonder voor de niet-kunners, de kleinere VvE's en oudere eigenaren van woningen. SVn wil voor deze groepen het voortouw nemen, vooral in de aangewezen proeftuinen aardgasvrije wijken.

- **Asbestvrije daken**

Uiterlijk eind 2024 moeten alle asbestdaken zijn verwijderd. In Nederland ligt nog ruim 80 miljoen m<sup>2</sup> asbestdaken, het merendeel op agrarische bebouwing. Tot 2018 is sanering gestimuleerd door een beperkte rijkssubsidieregeling. Vanaf 2019 vervangt een fonds met een financieringsregeling de huidige subsidieregeling. SVn is partner van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat voor de opzet en inrichting van een Nationaal Asbestfonds. Het fonds is in de tweede helft van 2019 operationeel. De verwachting is dat het fonds wel enige aanlooptijd zal kennen en het verstrekken van leningen langzaam op gang zal komen.

- **De positie van starters op de woningmarkt**

In 2018 zet het economisch herstel zich verder door. Ook de woningmarkt lijkt uit het dal. Het woningaanbod blijft echter achter bij de sterk groeiende vraag. Tekort aan werknemers, hogere grondstofprijzen en minder bouwlocaties zetten een rem op de bouwproductie waardoor woningprijzen de komende jaren verder zullen stijgen. Starters op de koopwoningmarkt zijn de dupe van deze marktontwikkelingen. Zij staan daarom weer volop in de politieke belangstelling. Het ontbreken van woningaanbod in zowel de huur- als de koopsector treft vooral deze groep. De stijgende woningprijzen en financieringsvoorwaarden zorgen ervoor dat veel woningen voor starters niet meer bereikbaar zijn. De Starterslening blijft daarom ook komend jaar een belangrijk financieringsinstrument. Op de SVn Deelnemersbijeenkomst is een eerste aanzet voor een startersmanifest gemaakt. Het startersmanifest brengt de problematiek van starters nadrukkelijk in beeld en biedt inspiratie voor het zoeken naar oplossingen voor deze doelgroep.

- **Vermogen in stenen**

Daarnaast gaat SVn in 2019 veel aandacht besteden aan de mogelijkheid om 'vermogen in stenen' te verzilveren en aan funderingsherstel.

Er is een groeiende groep ouderen waarbij het vermogen vooral in de waarde van hun huis zit en daarmee niet kan worden gebruikt voor verbeteringen of aanpassingen aan de woning. Tegelijkertijd is dit ook de groep van wie het besteedbaar inkomen onder druk staat. SVn verwacht

dat steeds meer ouderen belangstelling zullen hebben om een deel van dit vermogen in de stenen te gebruiken voor woningverbetering. Voorwaarde is wel dat de regeling in meer gemeenten beschikbaar komt. Wij verwachten dat in navolging van de provincie Limburg meer deelnemers één regeling zullen inzetten voor verschillende beleidsterreinen. De Verzilverlening is hiervoor uitermate geschikt.

- **Funderingsherstel**

Binnen 15 jaar krijgen 35.000 woningen te maken met funderingsproblemen. Gemeenten en provincies kunnen zich aansluiten bij het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, en woningen en woonblokken aanwijzen die in aanmerking komen voor een lening uit het fonds. Inmiddels hebben we op basis van de eerste ervaringen de leningpropositie voor eigenaren verbeterd. Naar verwachting sluiten daarom in 2019 meer deelnemers aan, zodat ook meer eigenaren gebruik kunnen maken van de regeling.

## Ten slotte

Naast eerder genoemde thema's liggen er nog tal van opgaven in de gebouwde omgeving. Deelnemers vragen SVn met regelmaat over deze thema's mee te denken. Het gaat hier onder andere om ontwikkelingen in krimpgebieden en vrijkomende agrarische bebouwing. Met kennis van financieren en financieringsinstrumenten wil SVn voor de lokale, provinciale én landelijke overheid een belangrijke maatschappelijke partner zijn. Ook door verdere samenwerking met partners als de BNG

Bank, VNG en anderen willen wij meer maatschappelijke waarde creëren. 2019 wordt dan ook in meerdere opzichten een uitdagend jaar. In 2019 verwachten we meer leningen dan ooit te verstrekken, maar door de lage rente en IT-investeringen moeten we wel rekening houden met een negatief financieel resultaat. De financiële vooruitzichten voor 2020 en daarna zijn weer positief. Mede door de ingezette efficiëncyslagen (automatisering) en de toenemende behoefte van overheden aan het financieel instrumentarium van SVn, zeker op het gebied van energietransitie. Uitgangspunt voor SVn als non-profitorganisatie is een kostendekkende bedrijfsvoering in combinatie met een toereikend weerstandsvermogen.

Stella Vos-van Daatselaar  
en Jan Willem van Beek  
24 april 2019

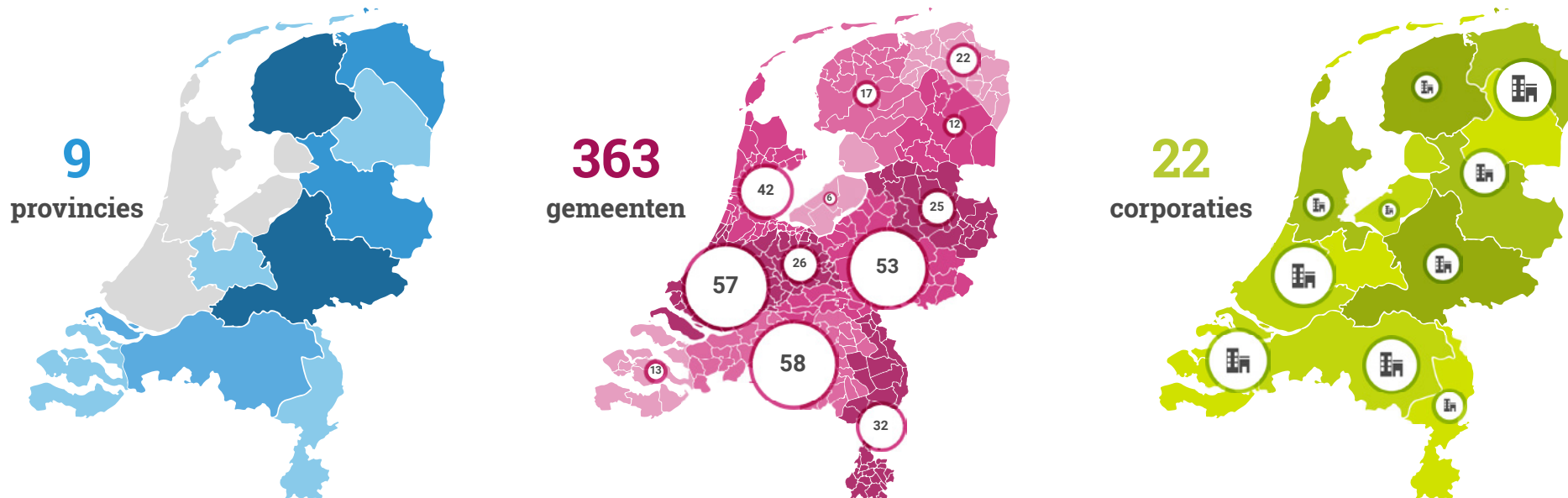
**03**

**Feiten, cijfers en  
prestaties**

# Feiten, cijfers en prestaties

## Deelnemers en samenwerkingspartners

SVn heeft deelnemers en samenwerkingspartners. Deelnemers zijn overheden. Op 31 december 2018 telt Nederland 380 (2017: 388) gemeenten. Daarvan zijn 363 (2017: 363), ofwel 95%, deelnemer van SVn. Verder zijn 9 provincies (75%) deelnemer bij SVn. Naast deelnemers zijn 22 woningcorporaties als samenwerkingspartner bij SVn aangesloten. [Bijlage 1 op pagina 80](#) geeft een overzicht van alle deelnemers en samenwerkingspartners.



Figuur 1: Aantallen deelnemers en samenwerkingspartners

## Leningen

In 2018 verstrekt SVn voor € 159 miljoen aan leningen. Dit is een stijging van ruim 23% ten opzichte van 2017 (€ 129 miljoen). Het aantal verstrekte leningen stijgt met 26%.

De productie van Duurzaamheidsleningen (6.000) en Stimuleringsleningen (4.200) is toegenomen in het verslagjaar. Dat komt omdat ten opzichte van 2017 meer gecombineerde regelingen met een duurzaamheidscomponent als Stimuleringslening zijn verstrekt. De toenemende aandacht voor klimaat, energiebesparing en energieopwekking zijn de belangrijkste redenen voor de stijging van het aantal verstrekte leningen.

In 2018 zijn minder Startersleningen (2.600) verstrekt dan in 2017 (2.800). Voor deze daling is geen eenduidige verklaring; de oorzaak hiervan verschilt namelijk per woningmarktgebied. Een aantal grotere gemeenten heeft met het aantrekken van de woningmarkt hun Startersregeling beëindigd. Landelijk zien we echter dat vooral in stedelijke gebieden de positie van de starter op de woningmarkt ten opzichte van de doorstromer in 2018 is verslechterd. Dat wordt verklaard door een achterblijvend woningaanbod, stijgende woningprijzen en strengere financieringseisen.

Tabel 2: Cijfers productie en portefeuille

(Bedragen x € 1 mln.)

	2018		2017	
	Aantal	€	Aantal	€
<b>Portefeuillecijfers financieringen</b>				
SVn Plusleningen	25	7	30	9
Stimuleringsleningen	13.069	179	9.634	153
Startersleningen	28.111	770	29.743	832
Duurzaamheidsleningen	22.856	131	17.819	108
	<b>64.061</b>	<b>1.087</b>	<b>57.226</b>	<b>1.102</b>

	2018		2017	
	Aantal	€	Aantal	€
<b>Productie</b>				
Stimuleringsleningen	4.203	49	3.360	30
Startersleningen	2.551	68	2.762	73
Duurzaamheidsleningen	5.987	42	3.993	26
	<b>12.741</b>	<b>159</b>	<b>10.115</b>	<b>129</b>

## Hertoets financiële draagkracht en aflossingen Startersleningen in 2018

Woningeigenaren met een Starterslening kunnen na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar een hertoets aanvragen om hun financiële draagkracht te toetsen. SVn toetst of de woningeigenaar op het toetsmoment voldoende financiële ruimte heeft om rente en aflossing op de lening te betalen. In 2018 komen circa 7.700 woningeigenaren voor een hertoets in aanmerking. De afname ten opzichte van 2017 wordt voornamelijk verklaard door een lager aantal verstrekte Startersleningen in 2015 ten opzichte van 2014.

### Toelichting hertoetsgegevens Startersleningen:

- In 2018 komen 7.659 eigenaren in aanmerking voor een hertoets.
- In 26% van de gevallen (1.954) is sprake van volledige aflossing van de lening voor het toetsmoment.
- Bij 62% van de eigenaren (4.741) is er voldoende draagkracht om volledige rente en aflossing te gaan betalen.
- Van de resterende 12% betaalt de helft (gedeeltelijk) rente en heeft de andere helft onvoldoende financiële draagkracht om rente of rente en aflossing te betalen.

Tabel 3: Hertoetsgegevens Startersleningen

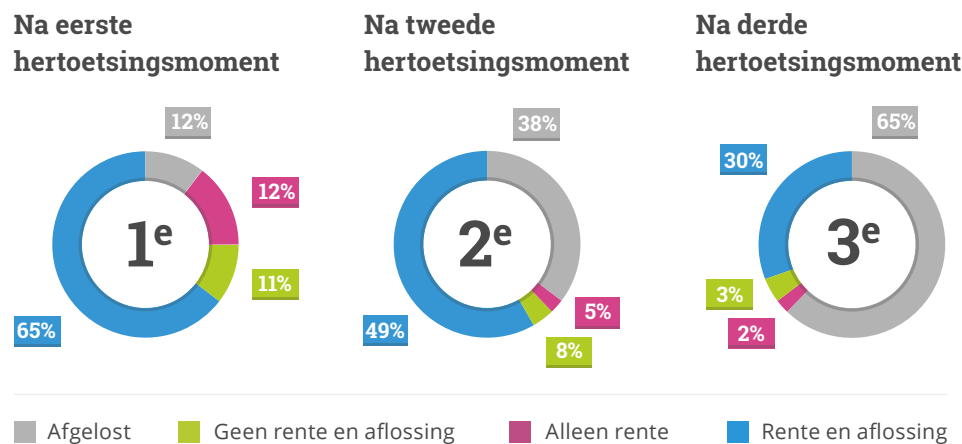
(Aantallen en %)	2018		2017	
	aantal	%	aantal	%
Aantal woningeigenaren dat in aanmerking kwam voor een hertoets	7.659	100%	9.743	100%
Vroegtijdig afgelost (voor het toetsmoment)	1.954	26%	2.584	27%
	<b>5.705</b>	<b>74%</b>	<b>7.159</b>	<b>73%</b>
Aantal woningeigenaren dat volledig rente en aflossing gaat betalen	4.741	62%	5.447	56%
	<b>964</b>	<b>12%</b>	<b>1.712</b>	<b>17%</b>
Aantal woningeigenaren dat gedeeltelijk betaalt	459	6%	810	8%
	<b>505</b>	<b>6%</b>	<b>902</b>	<b>9%</b>
Aantal woningeigenaren dat niet betaalt	505	6%	902	9%
	-	-	-	-



De langjarige gemiddelden laten zien dat na het eerste hertoetsmoment (na drie jaar) van gemiddeld 65% van de leningen de volledige rente en aflossing wordt betaald en dat gemiddeld 12% van de leningen volledig is afgelost.

Bij 23% van de woningeigenaren is de betaalcapaciteit na drie jaar nog onvoldoende om de volledige maandlasten te kunnen betalen. Na het tweede hertoetsmoment (na zes jaar) heeft 13% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen en is 38% van de leningen volledig afgelost. Na het derde hertoetsmoment (na tien jaar) heeft nog slechts 5% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen en is 65% van de leningen volledig afgelost.

Figuur 2: Resultaten hertoetsmomenten



### Bijzonder beheer

Eind 2018 bedraagt het aantal leningen met een betalingsachterstand van drie maanden of meer 310 (2017: 222). Dit betreft 0,6% (in 2017: 0,5%) van het aantal leningen in beheer.

In 2018 zijn 42 woningen met verlies verkocht (2017: 108). Voor een woningverkoop met verlies op een Starterslening dienen we een verliesdeclaratie bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) in.

### Bouwdepots

Voor leningen die worden uitbetaald via declaraties openen we bij de verstrekking van de lening een bouwdepot. Dit levert zekerheid ten aanzien van de besteding van de aangevraagde lening. Het bouwdepot blijft in principe een jaar in stand.

Tabel 4: Bouwdepots

(Bedragen x € 1 mln.)

	2018		2017	
	Aantal	€	Aantal	€
Startersleningen	3	0	9	0
Stimulerings- en Duurzaamheidsleningen	7.243	66	7.364	56
	<b>7.246</b>	<b>66</b>	<b>7.373</b>	<b>56</b>

### Omvang revolverende fondsen en aanwending

Tabel 5 geeft een geaggregeerd overzicht van de revolverende fondsen die SVn voor deelnemers en samenwerkingspartners beheert.

Tabel 5: Omvang revolverende fondsen

(bedragen x € 1 mln.)	2018	2017	Mutatie t.o.v. 2017
	€	€	€
Stimuleringsfondsen	339	278	61
Startersfondsen	670	670	0
Duurzaamheidsfondsen	180	147	33
Corporatiefondsen	30	33	-3
<b>Totaal revolverend vermogen</b>	<b>1.219</b>	<b>1.128</b>	<b>91</b>
Aangewend bedrag	904	877	27
Aangewend %	74%	78%	

Eind 2018 is 74% van het beschikbare fondsvermogen van € 1.219 miljoen uitgezet in leningen met een lage rente of renteloze leningen. Ten opzichte van 2010 stijgt het beschikbare fondsvermogen van € 568 miljoen naar € 1.219 miljoen (+115%). In 2018 storten deelnemers in totaal € 162 miljoen bij en onttrekken zij € 70 miljoen aan hun revolverende fondsen bij SVn.

### SVn-fonds

Per 31 december 2018 bedraagt de omvang van het SVn-fonds € 66 miljoen. Een deel van het SVn-fonds zetten we in om het 10% eigen Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-risico van de in 2014 tot en met 2016 verstrekte Startersleningen gedurende de gehele looptijd van de lening voor haar rekening te nemen. Is er sprake van een verliesdeclaratie, dan belasten we deze niet door aan deelnemers en samenwerkingspartners. In 2016 heeft SVn deze regeling met vier jaar verlengd tot 1 januari 2021 en is de regeling verruimd voor de in 2016 gewijzigde Starterslening. De niet door NHG gegarandeerde verliesdeclaraties op de Combinatielening bekostigt SVn tijdens deze periode eveneens uit het SVn-fonds. Ook de SVn Plusleningen (€ 7 miljoen) zijn uit het SVn-fonds gefinancierd.

## Fondsmanagement

In 2018 is SVn fondsmanager voor de volgende fondsen, met daarbij vermeld het fondsvermogen:

Tabel 6: Fondsmanagement

(Bedragen x € 1 mln.)	2018
Nationaal Energiebespaarfonds	600
JESSICA-fondsen (ED, FRED en SOFIE)	52
Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE)	90
Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag	8
Fonds Duurzaam Funderingsherstel	100
BNG Duurzaamheidsfonds	25
<b>Totaal fondsvermogen per 31-12-2018</b>	<b>875</b>

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

**04**

**Bedrijfsopbrengsten,  
lasten & resultaat**

# Bedrijfsopbrengsten, lasten & resultaat

## Resultaat

Het financieel resultaat na vennootschapsbelasting is in 2018 € 2,0 miljoen negatief (2017: € 1,8 miljoen negatief). Dit resultaat wordt voornamelijk verklaard door transitiekosten voor verzelfstandiging en door het ontwikkelen en implementeren van de vernieuwde IT-systemen. Daarnaast wordt het resultaat negatief beïnvloed door een negatieve rente, versneld aflosgedrag op de Startersleningen (door de economische groei en lage rente) en naar verhouding meer leningen met een lagere hoofdsom. SVn blijft de komende jaren fors inzetten op een efficiëntere en effectievere bedrijfsvoering. Daarnaast onderzoekt SVn ook de mogelijkheden om de vergoedingenstructuur te herijken.

## Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 19,7 miljoen (2017: € 18,2 miljoen):

Tabel 7: Bedrijfsopbrengsten

(Bedragen x € 1.000)

	2018	2017
	€	€
Renteresultaat	5.854	5.959
Opbrengst afsluitkosten	2.287	2.208
Beheervergoeding	5.170	5.167
Overige baten	5.749	4.906
	<b>19.060</b>	<b>18.240</b>
Vrijval voorzieningen	620	-
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>19.680</b>	<b>18.240</b>

### Toelichting:

- In 2018 realiseert SVn een positief renteresultaat van € 5,9 miljoen (2017: € 6,0 miljoen).
- In 2018 storten deelnemers in totaal € 162 miljoen bij en onttrekken zij € 70 miljoen aan hun revolverende fondsen bij SVn.
- In 2018 vindt een vrijval plaats voor de voorziening rentedekkingsfondsen als gevolg van extra aflossingen.

## Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 22,3 miljoen (2017: € 20,7 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

Tabel 8: Bedrijfslasten

(Bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
Personeelskosten	10.706	10.964
Overige bedrijfslasten	11.556	9.718
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>22.262</b>	<b>20.682</b>

### Toelichting:

- In 2018 is een deel van het interne personeel ingezet voor projectactiviteiten transitie en ontvlechting. Hierdoor vindt een verschuiving plaats van de interne personeelskosten naar de overige bedrijfslasten. In 2018 bedraagt de formatie gemiddeld 138,6 fte (2017: 121,4).
- In 2018 zijn kosten voor transitie en ontvlechting verantwoord onder overige bedrijfslasten.
- In de overige bedrijfslasten zijn daarnaast kosten verantwoord voor fondsmanagement, automatisering en adviezen om te voldoen aan wet- en regelgeving.

**05**

**Organisatie**

# Organisatie

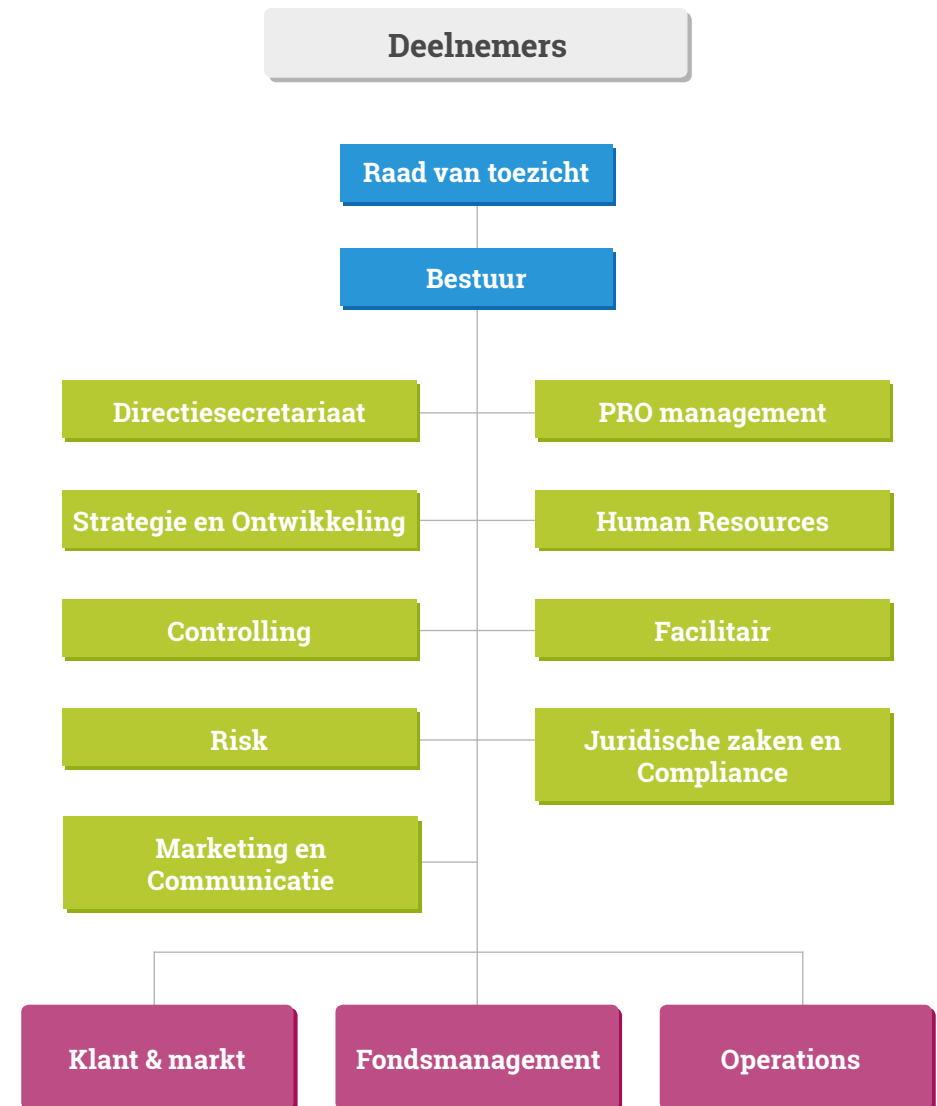
## Organisatiestructuur

SVn heeft een raad van toezicht-model met een bestuur en een raad van toezicht.

In de loop van 2018 neemt SVn een deel van de accounting- en treasury werkzaamheden over van Fondsenbeheer Nederland. In de eerste helft van 2019 nemen we de werkzaamheden volledig over.

Daarnaast is Marketing en Communicatie in de staf ondergebracht. Aan het eind van 2018 bedraagt de formatie 157 fte (2017: 115 fte). De forse uitbreiding heeft met name te maken met het project voor de vervanging van het volledige IT-platform (24 fte). Verder groeit de formatie voor de reguliere werkzaamheden met 18 fte. Door bedrijfsprocessen efficiënter in te richten, neemt de formatie minder sterk toe dan op basis van de productietoename verwacht zou kunnen worden.

Figuur 3: Organogram





## Uitvoering activiteiten door Fondsenbeheer Nederland

SVn neemt in 2018 de diensten automatisering, accounting en treasury (deels) van Fondsenbeheer Nederland (FBNL) af. Voor deze diensten heeft SVn service level agreements met FBNL afgesloten.

## Juridische zaken en compliance

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

## Productgoedkeuringsproces

SVn kent een productgoedkeurings- en revisiebeleid. Nieuwe producten brengen wij pas op de markt na een zorgvuldige afweging van de risico's en toetsing van overige relevante aspecten, zoals de zorgplicht. Bestaande producten reviseren we periodiek en toetsen we doorlopend aan relevante wet- en regelgeving en gedragscodes. In verband met de vervanging van het IT-platform is de geplande revisie van bestaande producten in 2018 verschoven naar begin 2019.

## Visie op belonen

SVn kent een eigen arbeidsvoorwaardenregeling en hanteert een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat past bij de strategie en de kernwaarden van SVn. In het beloningsbeleid staat het

klantbelang centraal en wordt rekening gehouden met de belangen van SVn, haar deelnemers en met de maatschappelijk geaccepteerde gebruiken en wet- en regelgeving. Het beloningsbeleid draagt bij aan het voorkomen van onzorgvuldige behandeling van consumenten, deelnemers of andere cliënten.

### Vier uitgangspunten vormen de kern van ons beloningsbeleid:

- Het beloningsbeleid moet een billijke en consistente beloningstoekenning bevorderen met evenwichtige beloningsverhoudingen. Hiervoor hanteren we een functiewaarderingssysteem waarmee we functies wegen en evalueren.
- Performance management: het beloningsbeleid ondersteunt de bedrijfsstrategie en is een afspiegeling van zowel individuele als collectieve prestaties. Een combinatie van prestatie-indicatoren op individueel en collectief niveau (het 'wat') en competenties en andere gedragsfactoren (het 'hoe') moeten de individuele beloningsniveaus bepalen, zodat sprake is van een duidelijk verband tussen prestatie en beloning. Externe benchmarking is gericht op het bepalen van (bij benadering) de mediaan van de relevante markt voor bestaande activiteiten en functies, dit op basis van totale beloning.
- SVn vaart een gematigde koers bij het vaststellen van de hoogte van salarissen. Dit neemt niet weg dat SVn op het juiste moment de juiste mensen met de juiste bekwaamheden moet kunnen aantrekken, behouden en motiveren.

- Focus op totale beloning: de beloning bestaat naast een vaste beloning ook uit het pensioenbudget en de overige secundaire arbeidsvoorwaarden.

### **Toezicht op beloningen**

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

De raad van toezicht van SVn draagt zorg voor een beloningsbeleid voor het bestuur van SVn. Dit voldoet aan de Wet normering topinkomens (Wnt) en de Wet beloning financiële ondernemingen (Wbfo). Het bestuur ziet erop toe dat het beloningsbeleid van SVn voldoet aan de visie op belonen en dat het beloningsbeleid van SVn correct wordt uitgevoerd. Voor 2018 ligt het Wnt-maximum op € 189.000; SVn blijft ook binnen de normen van de Wbfo.

SVn kent geen 13e maand. Ter vervanging van de regeling voor Variabele Beloning krijgen alle medewerkers in dienst van SVn over het jaar 2018 en 2019 een netto uitkering van € 850. Daarnaast verhogen we de salarissen per 1 januari 2020 met 2,6% extra.

# Wet- en regelgeving

### **Wet op het financieel toezicht**

In de Wet op het financieel toezicht (Wft), artikel 3.5 eerste lid, is opgenomen dat het in Nederland bij de uitoefening van een bedrijf in principe verboden is van het publiek opvorderbare gelden aan te trekken, ter beschikking te krijgen of ter beschikking te hebben. De Nederlandsche Bank kan hiervoor echter een ontheffing verlenen; in 2006 is aan SVn ontheffing verleend en deze is meerdere keren verlengd. De Nederlandsche Bank heeft de ontheffing per 1 januari 2018 opnieuw verlengd voor een periode van twee jaar (31 december 2019). Aan de gestelde voorwaarden in de ontheffing is in 2018 voldaan.

### **Regeling eed en belofte financiële sector**

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

### **Vergunningen**

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

# Bestuur SVn

## Samenstelling bestuur

Het bestuur van SVn bestaat in 2018 uit Stella Vos-van Daatselaar en Jan Willem van Beek.

## Bezoldiging gegevens bestuur

De bezoldigingsgegevens van het bestuur zijn in de jaarrekening bij de toelichting op de winst- en verliesrekening opgenomen. [Zie de tabel op pagina 70.](#)

## Nevenfuncties bestuursleden

Stella Vos-van Daatselaar en Jan Willem van Beek hebben in het verslagjaar geen nevenfuncties.

**06**

**Risicomangement**

# Risicomanagement

## Beheerste en integere bedrijfsvoering

SVn is een stichting met een maatschappelijke doelstelling en werkt met voornamelijk publieke middelen toevertrouwd door onze deelnemers. SVn heeft geen winstoogmerk. Met behulp van specifieke financieringen in combinatie met fondsmanagement bieden wij oplossingen daar waar de markt dit niet of onvoldoende doet. Met als doel het verbeteren van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de stedelijke en plattelandsvernieuwing. Het inzetten van de middelen van onze deelnemers vraagt om grote zorgvuldigheid. SVn is zich bewust van het feit dat het nastreven van een maatschappelijke doelstelling een beheerste en integere bedrijfsvoering vereist. Dit doen we door het creëren van maatschappelijke waarde zorgvuldig af te wegen tegen de risico's zodat SVn duidelijke en herkenbare keuzes maakt.

## Risicoprofiel

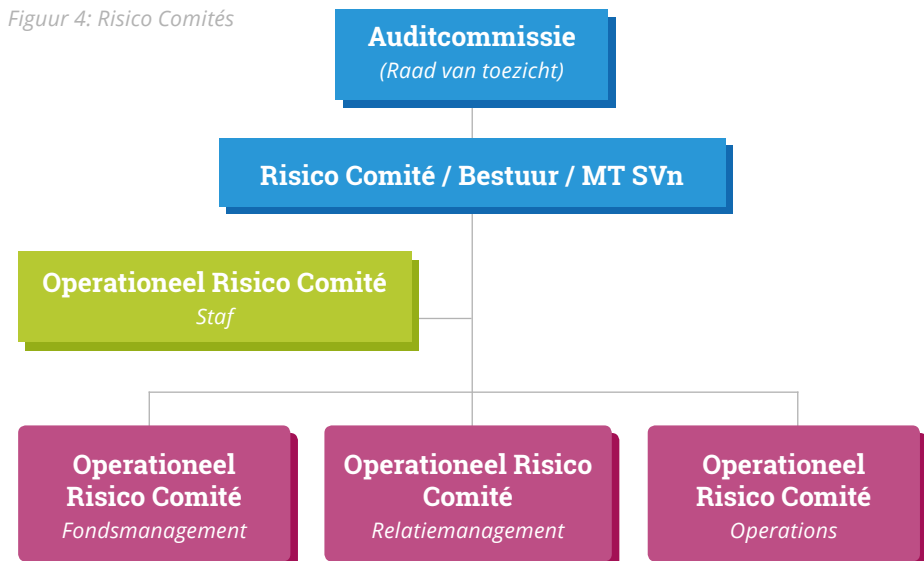
Bij het uitvoeren van de strategie hecht SVn sterk aan een laag risicoprofiel. Daarbij realiseren wij ons dat het niet altijd mogelijk is om géén risico te lopen. Nieuwe oplossingen brengen een (beperkte) mate van risico met zich mee waarbij SVn altijd voldoende weerstandsvermogen aanhoudt om tegenvallers op te kunnen vangen. Met behulp van scenario-analyse worden meerdere situaties en restrisico's in kaart gebracht. De restrisico's worden getoetst aan het weerstandsvermogen

van SVn om te bepalen of er voldoende buffer aanwezig is. De toets op het weerstandsvermogen is integraal onderdeel van de planning en control cyclus.

## Risico organisatie

Voor het identificeren van risico's gebruikt SVn het Business Control Framework (BCF). Het BCF is een gecoördineerde set van activiteiten om risico's te identificeren, en te monitoren dat deze risico's afdoende worden beheerst. De strategie én risico's vertalen we in samenhang door naar de afdelingen en verantwoordelijken. Eigenaarschap voor het beheersen van de risico's beleggen we op deze wijze. Gedurende het jaar monitoren we de mate van beheersing en de risico-ontwikkeling in de Risico Comités.

Figuur 4: Risico Comités



## Integraal Risicomanagement

Het bestuur en management van SVn besluiten over de te voeren strategie. Het identificeren van de belangrijkste risico's en hoe deze te beheersen, zijn hier een onderdeel van. Dit proces voeren we jaarlijks uit en ad-hoc bij materiële wijzigingen in de omgeving van SVn.

## Risicorapportage

Voor het bewaken van de risico's is risicomanagement een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering en daarmee een belangrijk middel in de uitvoering van de strategie. Centraal hierin staat de risicorapportage die in de eerder genoemde risico comités wordt besproken. De risicorapportage geeft inzicht in de mate van beheersing en adresseert risico-issues daar waar de beheersing tekort schiet. Dit resulteert in risico-eigenaarschap in alle geledingen van de organisatie en een verbeterd risico-inzicht in zowel lijn- als projectactiviteiten.

## Risicobereidheid

Bij het realiseren van de doelstellingen wordt SVn blootgesteld aan strategische, operationele, financiële en compliance risico's. Een risicobewuste besluitvorming kan niet zonder een duidelijk omschreven risicobereidheid. Gevoed door de strategie en het risicoprofiel is eind 2018 een eerste concept van de risicobereidheid (Risk Appetite) opgesteld. In 2019 zal het Risk Appetite dashboard onderdeel zijn van de risicorapportage.

## Belangrijkste risico's

De tabel hierna geeft de belangrijkste risico's weer verdeeld over de risicotypen strategisch, operationeel, juridisch en financieel.

Tabel 9

Categorie	Risicotype	Risico-omschrijving
Niet financieel	Strategisch	Strategisch risico
		Marktrisico
	Operationeel	Operationeel risico
		Business continuity
		Uitbestedingsrisico
	Juridisch	Compliance risico
Financieel	Financieel	Renterisico
		Liquiditeitsrisico
		Kredietrisico

Dit zijn de belangrijkste risico's omdat ze het meest relevant zijn voor de uitvoering van de strategie van SVn, gezien over een tijdshorizon van tenminste 12 maanden. De risico's staan niet op volgorde van belangrijkheid of prioriteit. De financiële risico's, renterisico, liquiditeitsrisico en kredietrisico lichten we op [pagina 51](#) nader toe.

## Niet-financiële risico's

De belangrijkste niet-financiële risico's zijn:

- strategisch risico
- marktrisico
- operationeel risico
- business continuity risico
- uitbestedingsrisico
- compliance risico

- **Strategisch risico**

SVn opereert in een gedeelte van de markt dat complex en politiek-dynamisch is. SVn wil haar strategie daar zo goed mogelijk op aansluiten. Het afgelopen jaar zijn onder andere focusthema's opgesteld en uitgewerkt waardoor SVn sneller kan inspringen op landelijke en regionale ontwikkelingen en soms ook meer een voorlopersrol kan innemen. De focusthema's zorgen ook voor interne slagkracht bij het uitvoeren van de strategie en daarmee voor een snellere uitrol richting de markt. De resultaten over 2018 zijn voor het overgrote deel in lijn met onze strategische doelstellingen.

- **Marktrisico**

SVn is in 2018 aangesproken bij financiële overheidsinstanties en banken om onze functie en toegevoegde waarde uit te leggen. De rol van SVn ten opzichte van de markt is complementair. Marktonwikkelingen volgen we nauwlettend en zijn een belangrijke input voor de (door)ontwikkeling van

producten en fondsen, altijd in nauw overleg met de wensen van onze deelnemers.

- **Operationeel risico**

SVn heeft het handboek Administratieve Organisatie geactualiseerd en beschikt over een Business Control Framework (BCF). Onderdeel van het BCF is het uitvoeren van beheersmaatregelen om de risico's in lijn- en projectomgeving te mitigeren. De belangrijkste beheersmaatregelen testen we op effectiviteit en waar nodig zetten we acties in gang om de effectiviteit te verbeteren. In het kader van de jaarrekening voert de externe accountant jaarlijks een audit uit op de jaarrekeningprocessen en de geautomatiseerde informatievoorziening. De verklaring van de accountant is onderdeel van dit jaarverslag.

- **Business continuity risico**

Het business continuity risico is het risico dat (externe) gebeurtenissen onze dienstverlening in gevaar brengen vanwege onvoldoende organisatorische weerstand en veerkracht. SVn wil dit risico tot een minimum beperken zodat de kans op verstoringen en (reputatie)schade vrijwel nihil is. SVn heeft een proces ingericht waarmee we incidenten snel kunnen melden en adequaat afhandelen. Bij de afhandeling staat het leereffect centraal wat kan resulteren in structurele maatregelen om herhaling te voorkomen. Bij grote (IT-)incidenten is er bijvoorbeeld de mogelijkheid om (tijdelijk) over te schakelen naar een ander platform om de dienstverlening snel te herstellen.

- **Uitbestedingsrisico**

Om het uitbestedingsrisico te minimaliseren heeft SVn dienstverleningsovereenkomsten afgesloten met haar leveranciers. Door middel van service level agreements (SLA's) monitoren we periodiek de contractvoorwaarden en de kwaliteit van de uitbestede diensten (vooral op het gebied van IT). We evalueren alle leveranciers. De uitkomst van de evaluatie gebruiken we bij contractverlening of contractbeëindiging.

- **Compliance risico**

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

## Ontwikkelingen

2018 was wederom een belangrijk jaar voor SVn. Ook 2019 gaat weer een uitdagend jaar worden in het kader van de volledige verzelfstandiging van SVn als professionele maatschappelijke organisatie. Een belangrijk onderdeel hierin is de ontwikkeling en ingebruikname van een compleet nieuw IT-systeem inclusief nieuwe processen. Dit heeft het komende jaar een verhoogde impact op de bedrijfsvoering. Uiteraard treffen we maatregelen om zorg te dragen voor een beheerste bedrijfsvoering.



**07**

**Raad van toezicht**

# Raad van toezicht

## Governancestructuur

Sinds 2017 heeft SVn een raad van toezicht-model met een bestuur en een raad van toezicht (RvT). Naast de statuten zijn reglementen vastgesteld waarin de taken, bevoegdheden en werkwijze van de verschillende organen en commissies zijn opgenomen. Het gaat om de volgende reglementen: reglement RvT, reglement bestuur, reglement auditcommissie, reglement remuneratiecommissie en reglement commissie digitalisering & IT.

## Informatie over de raad van toezicht

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

De raad van toezicht ondergaat een behoorlijke verandering. In april 2018 heeft de raad afscheid moeten nemen van Ko van der Maas wiens zittingstermijn er op zat. Met de komst van Hanny Kemna en Jeroen Kremers is de raad van toezicht, mede met het oog op onze veranderende omgeving, versterkt met IT- en financiële expertise.

De RvT van SVn bestaat uit minimaal drie en maximaal zeven leden. Vanaf april 2018 telt de RvT weer vijf leden. Ten minste vijf keer per jaar vindt er een vergadering plaats. Extra vergaderingen kunnen op ieder gewenst moment worden belegd. Er zijn in 2018 diverse onderwerpen besproken en voorbereid in de auditcommissie (vier vergaderingen), de remuneratiecommissie (twee vergaderingen) en de commissie digitalisering & IT (vier vergaderingen). In 2018 vergadert de RvT vijf keer. De volgende onderwerpen zijn onder andere aan de orde gekomen:

- Vaststellen van de reglement van de raad van toezicht en van de commissie digitalisering & IT
- Jaarverslag 2017
- Reguliere kwartaalrapportages, de kwartaalrapportages risicomangement en de kwartaalrapportages treasury
- Jaarplan treasury
- Risk Appetite methodiek
- Weerstandsvermogen SVn
- Transitieproces ontvlechting Fondsenbeheer Nederland en SVn
- Investerings- en voortgangsonwikkeling nieuw IT-platform SVn
- Informatiebeveiligingsbeleid
- Inkoop- en uitbestedingsbeleid
- Remuneratierapport 2017
- Protocol beoordeling bestuur
- Klimaatakkoord
- Begroting 2019
- Fondsmanagement: bestaande en nieuw te beheren fondsen (BNG)

Duurzaamheidsfonds en de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie)

- Benoeming Hanny Kemna en Jeroen Kremers tot leden van de RvT
- Herbenoeming Onno van Veldhuizen als vicevoorzitter van de RvT
- Herbenoeming Ferd Crone als voorzitter van de RvT
- Procedure werving nieuwe leden RvT

### Governance

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

### Benoeming van de leden van de RvT en mutaties

Conform de statuten benoemen de deelnemers de leden van de RvT. Deelnemers zijn Nederlandse publiekrechtelijke rechtspersonen, zoals gemeenten, provincies en samenwerkingsverbanden van gemeenten. De leden worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Na vier jaar zijn de zittende leden herbenoembaar voor maximaal nog één termijn van vier jaar. De leden treden af volgens een door de RvT

opgesteld rooster van aftreden. Daarin is geregeld dat het aftreden van de leden gespreid plaatsvindt, mede rekening houdend met specifieke deskundigheden van de leden. In april treedt de heer Van der Maas af als lid van de RvT vanwege het verstrijken van twee termijnen. Mevrouw Kemna en de heer Kremers treden in april 2018 toe tot de RvT.

### Commissies

**Auditcommissie:** de heer Greitemann en de heer Kremers

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

**Commissie Digitalisering & IT:** mevrouw Kemna en de heer Greitemann

### Bezoldiging gegevens RvT

De bezoldigingsgegevens van de RvT zijn in de jaarrekening bij de toelichting op de winst- en verliesrekening opgenomen. [Zie de tabel op pagina 71.](#)

### Nevenfuncties leden raad van toezicht

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

- Burgemeester van Leeuwarden
- Voorzitter stuurgroep Veiligheidshuis Fryslân
- Voorzitter van het bestuur Stichting Herdenking Gevallen 4 mei
- Secretaris van het bestuur Stichting Onderhoud Stadhouderslijke grafruimten Grote of Jacobijnerkerk
- Lid Veiligheidsberaad

- Lid Platform Veiligheid (G32, ministeries van WW&I, Justitie en Binnenlandse zaken en het Centrum voor Veiligheid en Criminaliteitspreventie)
- Voorzitter algemeen en dagelijks bestuur Gemeenschappelijke Regeling Veiligheidsregio Fryslân
- Beschermheer Stichting Ljouwerter Skûtsje
- Lid bestuur Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)
- Voorzitter Bestuurlijk Overleg Stadsregio Leeuwarden (BOSL)
- Voorzitter G40, Grote Steden Beleid (GSB)
- Lid dagelijks bestuur Gemeenschappelijke Regeling Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)
- Lid bestuur Stichting Vrienden van Noorderbreedte
- Vicevoorzitter dagelijks bestuur/lid algemeen bestuur Stichting Groen Gas Nederland
- Lid raad van advies Stichting Energy Valley
- Lid raad van toezicht Platform 31
- Lid Landelijk Strategisch Overleg Aanpak Ondernijning
- Voorzitter raad van advies Energy Academy Europe
- Voorzitter raad van toezicht Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut (KNMI)
- Beschermheer Pasveerkorpsen Leeuwarden
- Lid Comité van aanbeveling De Uitdaging
- Lid Comité van aanbeveling Zingen voor je leven
- Lid Comité van aanbeveling Medisch Benefiet Friesland
- Lid Comité van aanbeveling voor de Stichting Avifauna Fryslân

- Lid Comité van aanbeveling van de stichting Musica Leovardia
- Beschermheer Jeugdcircus Saranti

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

- Burgemeester van Enschede
- Voorzitter algemeen en dagelijks bestuur Regio Twente
- Voorzitter Veiligheidsregio Twente
- Voorzitter Presidium Twenteraad
- Voorzitter Portefeuilleberaad Belangenbehartiging Regio Twente
- Lid lobby-overleg provincie Overijssel/Regio Twente
- Lid Foundersberaad Novel-T
- Lid van de Twentetop
- Vice voorzitter Twenteboard
- Voorzitter algemeen en dagelijks bestuur Districtelijk Veiligheids Overleg (DVO)Twente
- Voorzitter Netwerkstad Twente
- Lid en vicevoorzitter dagelijks bestuur Euregio
- Lid MONT
- Lid van het netwerk Mayors for Peace
- Vice voorzitter Bestuurscollege Oost Nederland van de Politie
- Voorzitter algemeen en dagelijks bestuur Instituut Fysieke Veiligheid (IFV)
- Lid Regionaal Veiligheidsoverleg Politie
- Voorzitter Bestuurlijke Begeleidingsgroep Veiligheidsnetwerk Oost Nederland

- Vicevoorzitter beleidsdriehoek Oost Nederland
- Lid Hague Security Delta
- Lid Rijksherenoverleg
- Lid van bestuur BNG Cultuurfonds
- Lid van bestuur ORDPA (Overleg Rechtspositie Centrale Politieke Ambtsdragers)
- Adviseur advisory board World Trade Center Twente (WTC)
- Bestuurslid en vicevoorzitter van het Nederlands Genootschap van Burgemeesters
- Voorzitter van de raad van toezicht van de Vechtsport Autoriteit

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

- Voorzitter OMERS Dutch Coöperatief UA
- Voorzitter OMERS Infrastructure European Holdings BV
- Voorzitter Borealis Novus Holdings BV
- Voorzitter Borealis Novus Parent BV
- Voorzitter Borealis Sumosan Holdings BV
- Voorzitter Borealis Siegfried Holdings BV
- Voorzitter Borealis Ark Holdings BV
- Voorzitter Borealis Turtle Investments BV
- Voorzitter Borealis Turtle Holdings BV
- Voorzitter Borealis Turtle Parent BV
- Voorzitter Borealis ABP Holdings BV
- Voorzitter Borealis SGN Holdings BV
- Voorzitter Borealis Spain Holdings BV

- Voorzitter Borealis Maverick Holdings BV
- Voorzitter OMERS Drago Holdings BV
- Voorzitter Farmoor Holdings BV
- Voorzitter OMERS Farmoor 2 Holdings BV
- Voorzitter OMERS Farmoor 3 Holdings BV
- Voorzitter OMERS Farmoor 4 Holdings BV
- Voorzitter OMERS Farmoor 5 Holdings BV
- Voorzitter Borealis Smart Holdings BV
- Bestuurder YourSolution Holding BV
- Bestuurder YourSolution BV
- Lid treasury commissie Evides

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

- Voorzitter van de raad van commissarissen van Robeco
- Voorzitter van de raad van commissarissen van Uber Payments
- Voorzitter van de raad van commissarissen van Bunq
- Lid van de raad van commissarissen van de Nederlandse Spoorwegen (NS)
- Lid van de commissie Kapitaalmarkt van de Autoriteit Financiële Markten (AFM)
- Lid senior advisory board, Oliver Wyman Financial Services

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

- Extern lid van het Audit Committee van het Ministerie van Financiën
- Extern lid van het Audit Committee van het Ministerie van Justitie en

#### Veiligheid

- Lid van de raad van toezicht van het Nederlands Instituut voor ICT in de zorg (Nictiz)
- Lid van de raad van commissarissen van de coöperatieve zorgverzekeraar Menzis N.V.
- Lid van de raad van commissarissen van Binckbank N.V.
- Lid van de raad van commissarissen van MN Services N.V.
- Non-executive director ASA International PLC

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

- Adviseur beleggingen bij de Stichting Agnes van Leeuwenbergh

Tabel 10

Rooster van aftreden – Raad van toezicht SVn															
Aard zetel	Thans bezet door	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Voorzitter	De heer drs. F.J.M. Crone						A 01-01	* vz vanaf 01-01			H 01-01			AF 31-12	
Vicevoorzitter	De heer dr. G.O. van Veldhuizen							A 01-01				H 01-01			AF 31-12
Lid	De heer J.R.J. Greitemann							A 01-06					01-06		
Lid	De heer ing. J.E. van der Maas	A 01-10					H 01-jan				AF	AF ** 15-04			
Lid	Mevrouw drs. J.M.A. Kemna RE CISA IPD-C										A 01-04				01-04
Lid	De heer dr. J.J.M. Kremers										A 01-04				01-04

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

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

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

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

\*\* Tijdelijke verlenging zittingstermijn van de heer Van der Maas met toestemming AFM (vacature kon niet per 1 januari 2018 worden voorzien).

**Verantwoordelijk voor de uitvoering van de activiteiten**

SVn in Amersfoort

**Accountant**

Mazars N.V. in Amsterdam

**08**

**Jaarrekening**



# Balans 31 december 2018

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)

	2018	2017
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>(1) MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Kantoorinventaris	1.124	1.346
<b>(2) FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
SVn Plusleningen	6.632	9.459
Stimuleringsleningen	177.797	151.310
Startersleningen	770.356	831.508
Duurzaamheidsleningen	131.443	107.967
Overige leningen	1.567	1.969
Overige financiële vaste activa	10.048	6.810
	<b>1.097.843</b>	<b>1.109.023</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
(3) Bouwfonds Startersfonds	16	12
(4) Vorderingen en overlopende activa	10.458	5.071
(5) Liquide middelen	223.681	118.885
	<b>234.155</b>	<b>123.968</b>
<b>Activa</b>	<b>1.333.122</b>	<b>1.234.337</b>

Vervolg balans 31 december 2018

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)

	2018	2017
<b>PASSIVA</b>	€	€
<b>(6) EIGEN VERMOGEN</b>		
SVn-fonds	66.497	68.464
<b>(7) VOORZIENINGEN</b>		
VROM Rentedekkingsfonds	2.130	1.784
BZK Rentedekkingsfonds	5.950	9.177
Overige Rentedekkingsfondsen	851	1.663
	<b>8.931</b>	<b>12.624</b>
<b>(8) LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Stimuleringsfondsen	339.557	278.215
Startersfondsen	669.978	670.148
Duurzaamheidsfondsen	179.953	146.588
Corporatiefondsen	29.830	32.772
Overige langlopende schulden	1.071	1.858
	<b>1.220.389</b>	<b>1.129.581</b>
<b>(9) KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>37.305</b>	<b>23.668</b>
<b>Passiva</b>	<b>1.333.122</b>	<b>1.234.337</b>

# Winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

	2018	2017
	€	€
<b>Rente en soortgelijke baten</b>	36.290	34.891
<b>Rente en soortgelijke lasten</b>	30.436	28.932
<b>Renteresultaat</b>	<b>5.854</b>	<b>5.959</b>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
1. Opbrengst afsluitkosten	2.287	2.208
2. Beheervergoeding	5.170	5.167
3. Overige baten	5.749	4.906
	<b>13.206</b>	<b>12.281</b>
<b>Vrijval Voorzieningen</b>	<b>620</b>	-
<b>(10) Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>19.680</b>	<b>18.240</b>

*vervolg tabel volgende bladzijde*

vervolg winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
<b>Personeels- en andere beheerskosten</b>		
1. Personeelskosten		
1.1 Lonen en salarissen	4.909	5.293
1.2 Sociale lasten	794	872
1.3 Pensioen lasten	882	988
1.4 Kosten inleen	3.689	3.152
1.5 Overige personeelskosten	432	659
	<b>10.706</b>	<b>10.964</b>
<b>Overige bedrijfslasten</b>		
1. Beheerslasten Fondsenbeheer	5.646	5.914
2. Overige kosten	5.910	3.804
	<b>11.556</b>	<b>9.718</b>
(10) Som der bedrijfslasten	<b>22.262</b>	<b>20.682</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>(2.582)</b>	<b>(2.442)</b>
<b>Vennootschapsbelasting</b>	<b>(615)</b>	<b>(597)</b>
	<b>(1.967)</b>	<b>(1.845)</b>

# Kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)

	31-12-18	31-12-17
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	€	€
Resultaat	<b>(1.967)</b>	<b>(1.845)</b>
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	110	92
Mutatie voorzieningen:		
• Netto Contante Waarde verstrekte leningen	162	240
• Beheervergoeding	(635)	(768)
• Rente op Startersleningen	(2.600)	(5.961)
• Mutatie Rentedekkingsfondsen	(620)	71
	<b>(3.693)</b>	<b>(6.418)</b>
Mutatie revolverende fondsen:		
• Beheervergoeding	(4.435)	(4.399)
• Mutatie niet revolverend	(2.621)	(1.381)
• Rente op Stimuleringsleningen	20.279	17.651
	13.223	11.871
Mutatie in werkkapitaal:		
• Overige vorderingen	(5.386)	(317)
• Overige schulden	12.850	(8.638)
	<b>7.463</b>	<b>(8.955)</b>

vervolg tabel volgende bladzijde

vervolg kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	31-12-18	31-12-17
<b>vervolg kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<b>15.136</b>	<b>(5.255)</b>
(Des) Investerings in vaste activa	<b>112</b>	<b>(1.438)</b>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<b>112</b>	<b>(1.438)</b>
Verstreckte leningen	<b>(158.586)</b>	<b>(131.265)</b>
Ontvangen aflossingen leningen	<b>169.766</b>	<b>174.547</b>
	<b>11.180</b>	<b>43.282</b>
Ontvangen stortingen in rekening-courant	<b>141.405</b>	<b>104.385</b>
Onttrekkingen uit rekening-courant	<b>(63.037)</b>	<b>(69.553)</b>
	<b>78.368</b>	<b>34.832</b>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<b>89.548</b>	<b>78.114</b>
Toename geldmiddelen	<b>104.796</b>	<b>71.421</b>
<b>Stand 1 januari</b>	<b>118.885</b>	<b>47.464</b>
Mutatie boekjaar	<b>104.796</b>	<b>71.421</b>
<b>Stand 31 december</b>	<b>223.681</b>	<b>118.885</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 Hoevelaken (KvK 41.04.26.10), is een organisatie met een maatschappelijke doelstelling. Volgens de statuten luidt de doelstelling:

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

Deze doelstelling leidt tot de volgende vier kerntaken:

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

## Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

## Stelselwijziging

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

## Presentatiewijziging

In de jaarrekening is ten opzichte van voorgaande jaren geen presentatiewijziging doorgevoerd.

## Financiële instrumenten

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

## Renterisico

Het renterisico is het risico dat de waarde van een financieel instrument fluctueert als gevolg van veranderingen in de markttrente en het risico van meer- of minderopbrengsten vanwege fluctuaties van de rente op de geld- en kapitaalmarkt. Het renterisicobeleid is gericht op het beheersen

van dit risico waaraan de activiteiten worden blootgesteld als gevolg van renteschommelingen. SVn gebruikt renteswaps teneinde de renterisico's te beperken. Voor nadere toelichting over de door SVn gebruikte renteswaps, [zie pagina 63](#).

## Schattingen

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

## Toekomstige rente-inkomsten

De vergoeding voor gemaakte kosten voor het verstrekken van consumptieve leningen wordt gedurende de looptijd van de lening uit een opslag over de schuldrest van de financiering ontvangen. Voor de toekomstig te ontvangen vergoeding wordt gebruik gemaakt van schattingen ten aanzien van het verwachte verloop van de leningenportefeuille.

Het verwachte verloop van de leningenportefeuille wordt bepaald op basis van het contractuele verloop van de leningenportefeuille minus de



verwachte (vroegtijdige) aflossingen.

### Voorziening voor Rentedekkingsfonds

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

### Renteswaps

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

# Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## Materiële vaste activa

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

## De geschatte economische levensduur is voor:

Bouwkundige investeringen	<b>10 jaar</b>
Inventarissen en inrichting	<b>10 jaar</b>

### **Financiële vaste activa**

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

### **Overige vorderingen en overlopende activa**

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

### **Liquide middelen**

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

### **SVn fonds**

Dit betreft het eigen vermogen.

### **Voorzieningen**

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

### **Lang- en kortlopende schulden**

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

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

## Financiële instrumenten en risicobeheersing

In 2017 is het Treasury statuut van SVn geactualiseerd. Het Treasury statuut bevat de door het bestuur van SVn vastgestelde beleidskaders. In het Treasury statuut is onder andere met limieten vastgelegd wat de maximaal geaccepteerde risico's zijn en welke instrumenten en methodes worden gehanteerd om risico's te beheersen.

- **Renterisico:**

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

- **Liquiditeitsrisico:**

Periodiek stelt SVn liquiditeitsprognoses op. Liquiditeitsrisico's worden beheerst door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing. SVn beschikt over een gecommiteerde kredietfaciliteit van € 50 miljoen.

- **Krediet en tegenpartijrisico:**

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

- **Concentratierisico:**

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

# Grondslagen voor resultaatbepaling

## Algemeen

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

## Rentemarge

Rentebaten en rentelasten worden op basis van het toerekeningsbeginsel verantwoord in de winst- en verliesrekening voor alle rentedragende instrumenten. Voor consumptieve leningen worden kosten gemaakt die

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

### **Opbrengst uit afsluitkosten**

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

### **Lonen en salarissen**

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

### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

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

### **Belastingen**

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

# Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

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

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

# Toelichting op de balans

## Activa

### (1) Materiële vaste activa

#### **Kantoorinventaris**

In de materiële vaste activa zijn bouwkundige investeringen en inventaris opgenomen. In het verslagjaar is een inrichtingsbijdrage ontvangen en als desinvestering verwerkt van € 0,1 miljoen.

(Bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	1.438	-
Afschrijving tot 1 januari	92	-
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>1.346</b>	-
Investeringen	-	1.438
Desinvesteringen	(112)	
Afschrijvingen	110	92
	<b>(2)</b>	<b>1.346</b>
Aanschafwaarde 31 december	1.326	1.438
Afschrijving tot 31 december	202	92
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.124</b>	<b>1.346</b>

## (2) Financiële vaste activa

De financiële vaste activa kennen een overwegend langlopend karakter.

(bedragen x € 1.000)

	Stand per 1 januari	Verstreckte leningen	Aflossingen	Stand per 31 december
	€	€	€	€
<b>SVn Plusleningen [A]</b>				
2017	12.715	-	(3.256)	9.459
2018	9.459	-	(2.827)	6.632
<b>Stimuleringsleningen [B]</b>				
2017	141.114	30.251	(20.055)	151.310
2018	151.310	48.889	(22.402)	177.797
<b>Startersleningen [C]</b>				
2017	894.758	74.665	(137.915)	831.508
2018	831.508	67.743	(128.895)	770.356
<b>Duurzaamheidsleningen [D]</b>				
2017	97.091	26.349	(15.473)	107.967
2018	107.967	41.954	(18.478)	131.443
<b>Overige leningen [E]</b>				
2017	2.195	-	(226)	1.969
2018	1.969	-	(402)	1.567
<b>Overige financiële vaste activa [F]</b>				
2017	4.432	-	2.378	6.810
2018	6.810	-	3.238	10.048
<b>Totaal 2017</b>	<b>1.152.305</b>	<b>131.265</b>	<b>(174.547)</b>	<b>1.109.023</b>
<b>Totaal 2018</b>	<b>1.109.023</b>	<b>158.586</b>	<b>(169.766)</b>	<b>1.097.843</b>

**[A] SVn Plusleningen**

Dit betreft leningen verstrekt uit het SVn-fonds. De gemiddelde rentevoet over 2018 is 1,5% (2017: 1,5%).

**[B] Stimuleringsleningen**

Dit betreft de verstrekte leningen uit de revolverende fondsen van deelnemers. Deze leningen worden verstrekt voor risico van de deelnemers. Daarnaast zijn er op verzoek van de gemeenten aanvullende zekerheden ontvangen. De gemiddelde rentevoet over 2018 is 1,6% (2017: 1,6%).

**[C] Startersleningen**

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

Tabel 11: Verstrekte Startersleningen naar deelnemers, samenwerkingspartners en SVn

(Bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
Uit Gemeentelijke fondsen	512.204	529.265
Uit Provinciale fondsen	60.077	61.875
Uit Corporatiefondsen	24.655	27.948
Door SVn gefinancierd	173.420	212.420
<b>Lopende leningen</b>	<b>770.356</b>	<b>831.508</b>

ACTIVA

**[D] Duurzaamheidsleningen**

Dit betreft de verstrekte leningen uit de revolverende duurzaamheidsfondsen van deelnemers. Deze leningen worden verstrekt voor risico van de deelnemers, daarnaast zijn er op verzoek van de deelnemers aanvullende zekerheden ontvangen. De gemiddelde rentevoet over 2018 is 1,1% (2017: 1,1%).

**[E] Overige leningen**

Dit betreft door SVn aan Verenigingen van Eigenaren en woningeigenaren verstrekte leningen tegen marktconforme voorwaarden. In alle gevallen is zekerheid ontvangen in de vorm van een gemeentegarantie, Nationale Hypotheek Garantie of WSW-garantie, waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek. De gemiddelde rentevoet over 2018 is 2,8% (2017: 2,8%).

**[F] Overige financiële vaste activa**

Dit betreft toekomstige vorderingen fondsmanagement en toekomstige rente-inkomsten met een langlopend karakter.

**Toekomstige vordering fondsmanagement**

Onder de overige vorderingen is een toekomstige vordering op het Nationaal Energiebespaarfonds opgenomen van circa € 3,8 miljoen (2017: € 2,8 miljoen). In de fundmanagement agreement tussen SVn en het Nationaal Energiebespaarfonds is vastgesteld dat de totaal overeengekomen kosten van de fondsmanager over de looptijd van het Nationaal Energiebespaarfonds gedekt zullen worden. SVn ontvangt haar vergoeding op basis van een percentage over de schuldrest van de uitstaande Energiebespaarleningen. Het verloop van de door SVn ten behoeve van het Nationaal Energiebespaarfonds gemaakte kosten is daarmee niet gelijk aan het verloop van de door het Nationaal Energiebespaarfonds te betalen vergoeding. In de eerste jaren financiert SVn voor. De vordering betreft de door SVn, in de toekomst, te ontvangen vergoeding. Deze vergoeding wordt ontvangen volgens de afspraken in de fundmanagement agreement. Het karakter van de vordering is overwegend langlopend.

**Toekomstige rente-inkomsten**

Onder de overige vorderingen zijn de opbrengsten uit consumptieve financieringen opgenomen van circa € 5,4 miljoen (2017: € 3,2 miljoen). SVn maakt kosten voor het verstrekken van consumptieve leningen.

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



## Vlottende activa

### (3) Bouwfonds Startersfonds

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

Het verloop van het Bouwfonds Startersfonds is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
<b>Schuldrest per 1 januari</b>	<b>12</b>	<b>7</b>
Bij:		
Gestort door Bouwfonds	-	-
	-	-
<b>Mutaties</b>		
Af		
Opgenomen bedragen	-	-
Beheervergoeding	(4)	(5)
	(4)	(5)
<b>Schuldrest per 31 december</b>	<b>16</b>	<b>12</b>

### (4) Vorderingen en overlopende activa

Onder de vorderingen en overlopende activa zijn voor € 4 miljoen vooruitbetaalde kosten opgenomen voor de projectactiviteiten transitie en ontvlechting.

(Bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
Te ontvangen rente	1	4
Te vorderen BTW	424	366
Overige vorderingen	10.033	4.701
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>10.458</b>	<b>5.071</b>

### (5) Liquide middelen

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

(Bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
Saldi bij bankinstellingen	223.681	118.885
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>223.681</b>	<b>118.885</b>

## Passiva

### (6) Eigen Vermogen

#### SVn fonds

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

(Bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
<b>Stand per 1 januari</b>	68.464	70.309
<b>Mutaties</b>		
Kapitaalstorting	-	-
Resultaat lopend boekjaar	(1.967)	(1.845)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>66.497</b>	<b>68.464</b>

### (7) Voorzieningen

#### Rentedekkingsfondsen

De Rentedekkingsfondsen omvatten de geraamde Netto Contante Waarde (NCW) van maximaal 50% van de rentekortingen op de verstrekte leningen. Onttrokken wordt de daadwerkelijk gegeven rentekorting van maximaal 50% van de verstrekte leningen van het betreffende boekjaar. Daarnaast worden, met uitzondering van het VROM Rentedekkingsfonds, beheerkosten over deze leningen uit de Rentedekkingsfondsen onttrokken. Voor de leningen zijn voldoende ervaringscijfers beschikbaar om een betrouwbare inschatting van de toereikendheid van de Rentedekkingsfondsen te geven.

Op basis van de ervaringscijfers is in 2018 een inschatting van het toekomstige verloop van de portefeuille Startersleningen gemaakt. Op basis van deze inschatting is de omvang van de voorziening berekend en beoordeeld. De Rentedekkingsfondsen zijn naar verwachting toereikend om de toekomstige rentederving te compenseren. Na de volgende tabel worden per Rentedekkingsfonds de mutaties toegelicht.

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

Voorzieningen (Bedragen x € 1.000)	Boekwaarde per 1 januari	NCW verstrekte leningen	Mutatie rente	Beheer vergoeding	Dotatie/ Onttrekking	Boekwaarde per 31 december
	€	€	€	€	€	€
<b>VROM Rentedekkingsfonds [A]</b>						
• 2017	2.818	-	(1.034)	-	-	1.784
• 2018	1.784	-	(891)	-	1.237	2.130
<b>BZK Rentedekkingsfonds [B]</b>						
• 2017	14.312	-	(4.506)	(700)	71	9.177
• 2018	9.177	-	(1.437)	(574)	(1.216)	5.950
<b>Overige Rentedekkingsfonds [C]</b>						
• 2017	1.912	240	(421)	(68)	-	1.663
• 2018	1.663	162	(272)	(61)	(641)	851
<b>Totaal 2017</b>	<b>19.042</b>	<b>240</b>	<b>(5.961)</b>	<b>(768)</b>	<b>71</b>	<b>12.624</b>
<b>Totaal 2018</b>	<b>12.624</b>	<b>162</b>	<b>(2.600)</b>	<b>(635)</b>	<b>(620)</b>	<b>8.931</b>

#### [A] VROM Rentedekkingsfonds

In 2018 is circa 25% van de leningen het derde hertoetsmoment gepasseerd. Een deel van de leningen blijft na het derde hertoetsmoment steun nodig hebben. Dit leidt tot een dotatie van € 1,2 mln. De omvang van de extra aflossingen op de VROM Startersleningen blijft daarnaast hoog.

#### [B] BZK Rentedekkingsfonds

In 2018 zijn alle BZK Startersleningen het eerste hertoetsmoment

gepasseerd, de hertoetsuitslagen zijn onverminderd positief. Ook het niveau van de extra aflossingen op de BZK Startersleningen is verder toegenomen. Dit leidt in 2018 tot een vrijval van € 1,2 mln.

#### [C] Overige Rentedekkingsfondsen

De productie SVn afkoop leningen bedroeg in 2018 € 0,6 miljoen. Hiervoor is een bedrag van € 0,2 miljoen aan de overige Rentedekkingsfondsen toegevoegd. Positieve hertoetsresultaten en extra aflossingen leiden in 2018 tot een vrijval € 0,6 mln.

**(8) Langlopende schulden****Fondsen**

Het verloop van de fondsen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	Schuldrest per 1 januari	Mutatie deelnemers	Bijgeboekte rente	Mutatie niet revolverend	Beheer vergoeding	Schuldrest per 31 december
	€	€	€	€	€	€
<b>Stimuleringsfondsen [A]</b>						
• 2017	266.282	9.524	3.296	(60)	(827)	278.215
• 2018	278.215	59.014	3.196	18	(886)	339.557
<b>Startersfondsen [B]</b>						
• 2017	647.940	13.821	12.429	(1.294)	(2.748)	670.148
• 2018	670.148	(9.510)	14.973	(3.012)	(2.621)	669.978
<b>Duurzaamheidsfondsen [C]</b>						
• 2017	132.226	13.783	1.276	(17)	(680)	146.588
• 2018	146.588	32.448	1.344	374	(801)	179.953
<b>Corporatiefondsen [D]</b>						
• 2017	34.567	(2.296)	650	(10)	(139)	32.772
• 2018	32.772	(3.584)	766	(1)	(123)	29.830
<b>Totaal 2017</b>	<b>1.081.015</b>	<b>34.832</b>	<b>17.651</b>	<b>(1.381)</b>	<b>(4.394)</b>	<b>1.127.723</b>
<b>Totaal 2018</b>	<b>1.127.723</b>	<b>78.368</b>	<b>20.279</b>	<b>(2.621)</b>	<b>(4.431)</b>	<b>1.219.318</b>

Saldi op rekeningen van deelnemers en samenwerkingspartners zijn bedoeld om uit te zetten in leningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar. Gezien het karakter en verwachte verloop zijn deze gelden als langlopende schuld gepresenteerd. Onder de stimuleringsfondsen is de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie opgenomen voor een bedrag van € 28 miljoen.

**De fondsen worden als volgt aangehouden:**

(bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
Uitgezet in Stimuleringsleningen	177.607	150.928
Uitgezet in Startersleningen	572.296	591.140
Uitgezet in Duurzaamheidsleningen	129.698	106.612
Uitgezet in Corporatie Startersleningen	24.654	27.948
Saldi op Gemeenterekeningen	250.159	221.330
Saldi op Provincierekeningen	31.728	24.941
Saldi op Corporatierekeningen	5.176	4.824
Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie	28.000	-
	<b>1.219.318</b>	<b>1.127.723</b>

**Overige langlopende schulden**

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

De stand van de overige langlopende schulden is als volgt:

(bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
Overige langlopende schulden	1.071	1.858
	<b>1.071</b>	<b>1.858</b>

## (9) Kortlopende schulden

### Overige schulden en overlopende passiva

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

(bedragen x € 1.000)

	2018	2017
	€	€
Bouwdepots	31.849	19.954
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	5.456	3.714
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>37.305</b>	<b>23.668</b>

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### Komende productie

(bedragen x € 1.000)

	2018	2017
	€	€
<b>Toegezegd:</b> Uitgebrachte, nog niet geaccepteerde offertes	15.473	14.461
<b>Geaccepteerde:</b> Nog niet gepasseerde offertes	39	194
<b>Overige langlopende financiële vaste activa</b>	<b>15.512</b>	<b>14.655</b>

### Financiële instrumenten (renteswaps)

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

In 2018 is het aflosgedrag op leningen verder toegenomen. Deze ontwikkeling zet zich in de komende jaren naar verwachting door. Door deze ontwikkeling zou een open positie op renteswaps ontstaan. Om een mogelijke open positie op renteswaps te voorkomen zijn in 2018 renteswaps afgewikkeld.

De marktwaarde van de renteswaps per balansdatum bedraagt € 14,4 miljoen negatief (2017: € 19,8 miljoen negatief). De negatieve marktwaarde in de renteswaps wordt gecompenseerd door een positieve marktwaarde in de onderliggende verstrekte leningen. In de afgesloten swapovereenkomsten zijn geen verplichtingen opgenomen om op verzoek van de bank bij te storten ter dekking van de risico's die voortkomen uit de afgesloten overeenkomsten (margin verplichtingen).

Per balansdatum is een effectiviteitstoets uitgevoerd op de kritische kenmerken van de hegderelatie. Uit deze toets is gebleken dat de ingezette financiële instrumenten, de renteswaps, effectief zijn. Op basis

van kostprijs hedge-accounting en het hedgebeleid is om die reden geen verwerking via de winst- en verliesrekening van toepassing.

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

- Met een totale per balansdatum uitstaande hoofdsom van nominaal € 142,5 miljoen (2017: € 196,9 miljoen) waarbij een vaste rente wordt betaald van gemiddeld 2,38% (2017: 2,33%) en een variabele rente gebaseerd op de 6-maands Euribor wordt ontvangen cq. betaald bij een negatieve 6-maands Euribor. De overeenkomsten hebben een looptijd tot 01-04-2030.
- Voor renteswaps met een per balansdatum uitstaande hoofdsom van nominaal € 33,8 miljoen (2017: € 58,0 miljoen) zijn mutual breakclauses overeengekomen. Een dergelijke breakclause is gebruikelijk bij contracten met een looptijd langer dan tien jaar.
- De eerstvolgende breakclause is op 15 januari 2020.

### Overige verplichtingen

Ultimo 2018 zijn langlopende verplichtingen aangegaan voor € 5,8 miljoen. Het betreft verplichtingen uit hoofde van huurcontracten (€ 3 miljoen, waarvan € 1,1 miljoen met een looptijd langer dan vijf jaar), IT- en infrastructuurcontracten (€ 2,3 miljoen) en leasecontracten (€ 0,5 miljoen).

### **Wet op het financieel toezicht**

In de Wet op het financieel toezicht (Wft), artikel 3.5 eerste lid, is opgenomen dat met uitzondering van organisaties met een bankvergunning of organisaties die specifiek in de wet worden genoemd, het verboden is in Nederland in de uitoefening van een bedrijf van het publiek opvorderbare gelden aan te trekken, ter beschikking te krijgen of ter beschikking te hebben. Het is wel mogelijk een ontheffing bij De Nederlandsche Bank aan te vragen. Sinds 2006 heeft de Nederlandsche Bank SVn een ontheffing verleend en meerdere keren verlengd. De activiteiten waarvoor ontheffing is verkregen, betreffen activiteiten voor specifiek zogenaamde niet-professionele partijen die bij SVn gelden aanhouden. Bij banken is op dergelijke gelden het depositogarantiestelsel van toepassing. Aan de gestelde voorwaarden in de tot en met 2019 geldende ontheffing is in 2018 voldaan.

### **Bankgaranties**

SVn heeft een garantstelling afgegeven aan De Nederlandsche Bank NV van € 1 miljoen in het kader van de ontheffing Wet op het financieel toezicht. Daarnaast heeft SVn een garantstelling afgegeven aan de verhuurder van het bedrijfspand van € 0,1 miljoen.

### **Kredietovereenkomst**

Er is een kredietovereenkomst gesloten met Rabobank en Deutsche Bank voor € 50 miljoen, beide partijen dragen hierin evenredig bij. Deze faciliteit is gecommitteerd voor nog een jaar met een einddatum van

december 2019. Zoals gebruikelijk bij een dergelijke overeenkomst zijn alle rechten uit alle verstrekte Startersleningen met een Rijksbijdrage en daarbij behorende Nationale Hypotheek Garantie verpand ten titel van zekerheid voor de banken. Per ultimo 2018 maakt SVn geen gebruik van deze kredietfaciliteit.

### **Belastingen**

In 2016 heeft SVn de Belastingdienst gevraagd de fiscale positie van SVn ten aanzien van de Belasting Toegevoegde Waarde (BTW) en Vennootschapsbelasting (Vpb) te beoordelen. SVn heeft naar aanleiding van de door de Belastingdienst ingenomen standpunten in overleg met haar fiscaal adviseur een suppletie aangifte BTW van € 0,4 miljoen te vorderen ingediend. In 2019 is de BTW suppletie ontvangen.

Per 1 januari 2016 heeft SVn vennootschapsbelastingplicht. SVn is met de Belastingdienst in overleg over welke activiteiten van SVn onder de Vpb-plicht vallen en welk mogelijk vrijgesteld zijn van Vpb en hoe daarmee de Vpb druk in de jaarrekening moet worden vastgesteld. Per 31 december 2018 heeft de Belastingdienst nog geen definitief standpunt ingenomen. In de jaarrekening van 2018 heeft SVn de maximale Vpb-belastingdruk opgenomen in afwachting op definitief uitsluitel.



# Toelichting op de winst- en verliesrekening

## Financieel resultaat

SVn behaalt over 2018 een negatief financieel resultaat van € 2,0 miljoen (2017: negatief € 1,8 miljoen). Het SVn-fonds daalt daarmee naar € 66,5 miljoen.

## (10) Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 19,7 miljoen (2017: € 18,2 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

(bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
Renteresultaat	5.854	5.959
Overige bedrijfsopbrengsten		
1. Opbrengst afsluitkosten	2.287	2.208
2. Beheervergoeding	5.170	5.167
3. Overige baten	5.749	4.906
	<b>13.206</b>	<b>12.281</b>
Vrijval voorzieningen	620	-
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>19.680</b>	<b>18.240</b>

Vervolg toelichting op de winst- en verliesrekening

**Toelichting renteresultaat:**

In 2018 heeft SVn een positief renteresultaat van € 5,9 miljoen gerealiseerd (2017: € 6,0 miljoen). Het lagere renteresultaat wordt verklaard door de lage rente op liquide middelen, de negatieve variabele rente op renteswaps, de afwikkeling van een deel van de portefeuille renteswaps en (extra) aflossingen op de portefeuille Startersleningen.

(bedragen x € 1.000)

	2018	2017
	€	€
<b>Rentebaten</b>		
Liquide middelen	1	7
Financiële vaste activa	31.214	30.335
Overige rentebaten	5.075	4.549
	<b>36.290</b>	<b>34.891</b>
<b>Rentelasten</b>		
Langlopende schulden	21.305	18.180
Renteswaps	7.102	8.273
Overige rentelasten	2.029	2.479
	<b>30.436</b>	<b>28.932</b>
<b>Renteresultaat</b>	<b>5.854</b>	<b>5.959</b>

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

(bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	31.031	30.090
<sup>1</sup> Overige leningen	183	245
	<b>31.214</b>	<b>30.335</b>

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

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

(bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
(financiering) Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	21.297	18.159
Overige lasten	8	21
	<b>21.305</b>	<b>18.180</b>

**Toelichting overige bedrijfsopbrengsten:**

- De stijging van opbrengst van de afsluitkosten is het gevolg van een toename van het aantal verstrekte hypothecaire leningen.
- De overige baten zijn toegenomen als gevolg van de groei van fondsmanagementactiviteiten.

### (11) Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 22,3 miljoen (2017: € 20,7 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

(bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
Lonen en salarissen	4.909	5.293
Sociale lasten	794	872
Pensioen lasten	882	988
Kosten inleen	3.689	3.152
Overige personeelskosten	432	659
	<b>10.706</b>	<b>10.964</b>
Beheerslasten Fondsenbeheer	5.646	5.914
Overige kosten	5.910	3.804
	<b>11.556</b>	<b>9.718</b>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>22.262</b>	<b>20.682</b>

**Toelichting op de bedrijfslasten:**

- In 2018 is een deel van het interne personeel ingezet voor projectactiviteiten transitie en ontvlechting. Hierdoor heeft een verschuiving plaatsgevonden van de interne personeelskosten naar de overige bedrijfslasten. De formatie is toegenomen met gemiddeld 17 fte.
- In 2018 zijn kosten voor transitie en ontvlechting verantwoord onder overige bedrijfslasten.
- In de totale bedrijfslasten zijn de kosten die samenhangen met de werkzaamheden voor fondsmanagement, automatisering en advies om te voldoen aan wet- en regelgeving verantwoord.

**Accountantshonoraria**

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

(Bedragen x € 1.000)	2018	2017
	€	€
Controle van de jaarrekening	41	41
Andere controlewerkzaamheden	23	21
Fiscale advisering		
Andere niet-controlediensten		
	<b>64</b>	<b>62</b>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij SVn door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie (Mazars Accountants N.V.) behoort. Deze honoraria hebben betrekking op de controle van de jaarrekening over het boekjaar 2018, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Onder de andere controlewerkzaamheden zijn door de accountantsorganisatie Mazars honoraria in rekening gebracht voor de controle van het kostprijsmodel van SVn en werkzaamheden voor de controle van de jaarrekeningen van de JESSICA-fondsen waarover SVn het fondsmanagement verricht.

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

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

**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018**

De jaarrekening 2018 is, na verkregen goedkeuring van de raad van toezicht, door de bestuurder vastgesteld op 24 april 2019. Het bestuur heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en stelt voor om het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 1.966.994 te onttrekken uit het vrij besteedbaar vermogen. Dit is aldus in de jaarrekening verwerkt.

### Gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen

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

### Aantal werknemers per balansdatum

Per 31 december 2018 waren 156,8 werknemers werkzaam voor SVn, hiervan waren er 87,0 fte op basis van een volledig dienstverband in dienst (2017: 115,4 en 91,0). In 2018 waren er gemiddeld 138,6 werknemers werkzaam voor SVn (gemiddeld 2017: 121,4).

(bedragen x € 1.000)

	2018	2017
	aantal	aantal
Directie en staf	32,9	24,5
Klant en markt	29,8	23,2
Operations	94,1	67,7
<b>Totaal aantal medewerkers per 31-12</b>	<b>156,8</b>	<b>115,4</b>
<b>Totaal aantal medewerkers intern</b>	<b>87,0</b>	<b>91,0</b>

### Wnt-verantwoording SVn

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

**Leidinggevende topfunctionarissen**

Tabel 12: Leidinggevende topfunctionarissen

Leidinggevend topfunctionaris <b>Functie(s)</b>	2018		2017	
	<b>mr. J. W. van Beek</b> Directeur	<b>mevr. S.B. Vos-van Daatselaar</b> Directeur	<b>mr. J. W. van Beek</b> Directeur	<b>mevr. S.B. Vos-van Daatselaar</b> Directeur
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	3/4 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Nee	Nee	Nee	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Bezoldiging (x € 1)</b>				
Beloning	158.414	151.280	154.613	109.174
Belastbare onkostenvergoedingen	-	111	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	29.885	24.936	25.721	16.340
Totaal bezoldiging	188.298	176.327	180.334	125.514
Toepasselijk Wnt-maximum	189.000	189.000	181.000	135.378
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt

## Toezichthoudende topfunctionarissen

Tabel 13: Toezichthoudende topfunctionarissen

2018						
Toeziethoudend topfunctionaris	Drs. F.J.M. Crone	Dr. G.O. van Veldhuizen	Dhr. J.R.J. Greitemann	Mevr. drs. J.M.A. Kemna RE CISA IPD-C	Dr. J.J.M. Kremers	Ing. J.E. van der Maas
Functie(s)	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/4 – 31/12	1/4 – 31/12	1/1 – 15/4
<b>Bezoldiging (x € 1)</b>						
Beloning	14.000	10.000	14.000	9.000	9.000	4.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	14.000	10.000	14.000	9.000	9.000	4.000
Toepasselijk Wnt-maximum	28.350	18.900	18.900	14.175	14.175	5.437
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

2017					
Toeziethoudend topfunctionaris	Drs. F.J.M. Crone	Dr. G.O. van Veldhuizen	Dhr. J.R.J. Greitemann	Ing. J.E. van der Maas	Mevr. M. Drijver
Functie(s)	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging (x € 1)</b>					
Beloning	14.000	12.000	12.000	10.000	10.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	14.000	12.000	12.000	10.000	10.000
Toepasselijk Wnt-maximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

**09**

**Overige gegevens**



# Overige gegevens

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Stella Vos-van Daatselaar  
en Jan Willem van Beek  
24 april 2019

# 10

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

## Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen krachtens de WNT.

## De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2018;
- de winst-en verliesrekening over 2018; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

## De basis voor ons oordeel

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

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

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

# Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

## Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

In gevolge de ontheffing als bedoeld in artikel 3:5, vierde lid van de Wet op het financieel toezicht, die door De Nederlandsche Bank op 20 december 2012 is verleend en op 19 december 2018 is verlengd, verklaren wij dat de totale waarde van de financiële verplichtingen die zijn ontstaan door

het in de uitoefening van het bedrijf buiten besloten kring aantrekken, ter beschikking verkrijgen of ter beschikking hebben van opvorderbare gelden van anderen dan professionele marktpartijen steeds is gedeckt door een garantstelling zoals bedoeld in de voorschriften die De Nederlandsche Bank aan de ontheffing heeft verbonden.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

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

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

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

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

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

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

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

niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.

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

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. Wij bevestigen aan het bestuur dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Amsterdam, 24 april 2019

**Mazars N.V.**

J.C. van Oldenbeek MSc RA

# Bijlage: overzicht deelnemers per 31/12/2018

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



Gemeente Dantumadiel	Friesland	Gemeente Elburg	Gelderland	Spaarwoude	
Gemeente De Bilt	Utrecht	Gemeente Emmen	Drenthe	Gemeente Haarlemmermeer	Noord-Holland
Gemeente De Fryske Marren	Friesland	Gemeente Enkhuizen	Noord-Holland	Gemeente Halderberge	Noord-Brabant
Gemeente De Marne	Groningen	Gemeente Enschede	Overijssel	Gemeente Hardenberg	Overijssel
Gemeente De Ronde Venen	Utrecht	Gemeente Epe	Gelderland	Gemeente Harderwijk	Gelderland
Gemeente De Wolden	Drenthe	Gemeente Ermelo	Gelderland	Gemeente Hardinxveld-Giessendam	Zuid-Holland
Gemeente Delft	Zuid-Holland	Gemeente Etten Leur	Noord-Brabant	Gemeente Haren	Groningen
Gemeente Delfzijl	Groningen	Gemeente Ferwerderadiel	Friesland	Gemeente Harlingen	Friesland
Gemeente Den Haag	Zuid-Holland	Gemeente Geertruidenberg	Noord-Brabant	Gemeente Hattem	Gelderland
Gemeente Den Helder	Noord-Holland	Gemeente Geldermalsen	Gelderland	Gemeente Heemskerk	Noord-Holland
Gemeente Deventer	Overijssel	Gemeente Geldrop-Mierlo	Noord-Brabant	Gemeente Heemstede	Noord-Holland
Gemeente Diemen	Noord-Holland	Gemeente Gemert-Bakel	Noord-Brabant	Gemeente Heerde	Gelderland
Gemeente Dinkelland	Overijssel	Gemeente Gennep	Limburg	Gemeente Heerhugowaard	Noord-Holland
Gemeente Doesburg	Gelderland	Gemeente Giessenlanden	Zuid-Holland	Gemeente Heerlen	Limburg
Gemeente Doetinchem	Gelderland	Gemeente Gilze en Rijen	Noord-Brabant	Gemeente Heeze-Leende	Noord-Brabant
Gemeente Dongen	Noord-Brabant	Gemeente Goeree-Overflakkee	Zuid-Holland	Gemeente Hellendoorn	Overijssel
Gemeente Dongeradeel	Friesland	Gemeente Goes	Zeeland	Gemeente Hellevoetsluis	Zuid-Holland
Gemeente Dordrecht	Zuid-Holland	Gemeente Goirle	Noord-Brabant	Gemeente Helmond	Noord-Brabant
Gemeente Drechterland	Noord-Holland	Gemeente Gooise Meren	Noord-Holland	Gemeente Hendrik Ido Ambacht	Zuid-Holland
Gemeente Drimmelen	Noord-Brabant	Gemeente Gorinchem	Zuid-Holland	Gemeente Hengelo (Ov)	Overijssel
Gemeente Dronten	Flevoland	Gemeente Gouda	Zuid-Holland	Gemeente Heumen	Gelderland
Gemeente Druten	Gelderland	Gemeente Grave	Noord-Brabant	Gemeente Heusden	Noord-Brabant
Gemeente Duiven	Gelderland	Gemeente Groningen	Groningen	Gemeente Hillegom	Zuid-Holland
Gemeente Echt-Susteren	Limburg	Gemeente Grootegast	Groningen	Gemeente Hilvarenbeek	Noord-Brabant
Gemeente Ede	Gelderland	Gemeente Gulpen-Wittem	Limburg	Gemeente Hilversum	Noord-Holland
Gemeente Eemnes	Utrecht	Gemeente Haaksbergen	Overijssel	Gemeente Hof van Twente	Overijssel
Gemeente Eemsmond	Groningen	Gemeente Haaren	Noord-Brabant	Gemeente Hollands Kroon	Noord-Holland
Gemeente Eijsden-Margraten	Limburg	Gemeente Haarlem	Noord-Holland	Gemeente Hoogeveen	Drenthe
Gemeente Eindhoven	Noord-Brabant	Gemeente Haarlemmerliede en	Noord-Holland	Gemeente Hoorn	Noord-Holland

Gemeente Horst aan de Maas	Limburg	Gemeente Lingewaal	Gelderland	Gemeente Neerijnen	Gelderland
Gemeente Houten	Utrecht	Gemeente Lingewaard	Gelderland	Gemeente Nieuwegein	Utrecht
Gemeente Huizen	Noord-Holland	Gemeente Lisse	Zuid-Holland	Gemeente Nieuwkoop	Zuid-Holland
Gemeente Hulst	Zeeland	Gemeente Lochem	Gelderland	Gemeente Nijkerk	Gelderland
Gemeente IJsselstein	Utrecht	Gemeente Loon op Zand	Noord-Brabant	Gemeente Nijmegen	Gelderland
Gemeente Kaag en Braassem	Zuid-Holland	Gemeente Lopik	Utrecht	Gemeente Nissewaard	Zuid-Holland
Gemeente Kampen	Overijssel	Gemeente Loppersum	Groningen	Gemeente Noord-Beveland	Zeeland
Gemeente Kapelle	Zeeland	Gemeente Losser	Overijssel	Gemeente Noordenveld	Drenthe
Gemeente Katwijk	Zuid-Holland	Gemeente Maasdriel	Gelderland	Gemeente Noordoostpolder	Flevoland
Gemeente Kerkrade	Limburg	Gemeente Maasgouw	Limburg	Gemeente Noordwijk	Zuid-Holland
Gemeente Koggenland	Noord-Holland	Gemeente Maassluis	Zuid-Holland	Gemeente Noordwijkerhout	Zuid-Holland
Gemeente Kollumerland c.a.	Friesland	Gemeente Maastricht	Limburg	Gemeente Nunspeet	Gelderland
Gemeente Korendijk	Zuid-Holland	Gemeente Marum	Groningen	Gemeente Nuth	Limburg
Gemeente Krimpen aan den IJssel	Zuid-Holland	Gemeente Medemblik	Noord-Holland	Gemeente Oegstgeest	Zuid-Holland
Gemeente Krimpenerwaard	Zuid-Holland	Gemeente Meerssen	Limburg	Gemeente Oirschot	Noord-Brabant
Gemeente Laarbeek	Noord-Brabant	Gemeente Meijerijstad	Noord-Brabant	Gemeente Oisterwijk	Noord-Brabant
Gemeente Landerd	Noord-Brabant	Gemeente Meppel	Drenthe	Gemeente Oldambt	Groningen
Gemeente Landgraaf	Limburg	Gemeente Middelburg	Zeeland	Gemeente Oldebroek	Gelderland
Gemeente Landsmeer	Noord-Holland	Gemeente Midden-Delfland	Zuid-Holland	Gemeente Oldenzaal	Overijssel Overijssel
Gemeente Lansingerland	Zuid-Holland	Gemeente Midden-Drenthe	Drenthe	Gemeente Olst-Wijhe	Overijssel
Gemeente Leek	Groningen	Gemeente Midden-Groningen	Groningen	Gemeente Ommen	Overijssel
Gemeente Leerdam	Zuid-Holland	Gemeente Mill en St. Hubert	Noord-Brabant	Gemeente Onderbanken	Limburg
Gemeente Leeuwarden	Friesland	Gemeente Moerdijk	Noord-Brabant	Gemeente Oost Gelre	Gelderland
Gemeente Leiden	Zuid-Holland	Gemeente Molenwaard	Zuid-Holland	Gemeente Oosterhout	Noord-Brabant
Gemeente Leiderdorp	Zuid-Holland	Gemeente Montferland	Gelderland	Gemeente Ooststellingwerf	Friesland
Gemeente Leidschendam-Voorburg	Zuid-Holland	Gemeente Montfoort	Utrecht	Gemeente Oostzaan	Noord-Holland
Gemeente Lelystad	Flevoland	Gemeente Mook en Middelaar	Limburg	Gemeente Opmeer	Noord-Holland
Gemeente Leudal	Limburg	Gemeente Neder-Betuwe	Gelderland	Gemeente Opsterland	Friesland
Gemeente Leusden	Utrecht	Gemeente Nederweert	Limburg	Gemeente Oss	Noord-Brabant

Gemeente Oud-Beijerland	Zuid-Holland	Gemeente Schouwen-Duiveland	Zeeland	Gemeente Tubbergen	Overijssel
Gemeente Oude IJsselstreek	Gelderland	Gemeente 's-Hertogenbosch	Noord-Brabant	Gemeente Twenterand	Overijssel
Gemeente Oudewater	Utrecht	Gemeente Simpelveld	Limburg	Gemeente Tynaarlo	Drenthe
Gemeente Overbetuwe	Gelderland	Gemeente Sint Anthonis	Noord-Brabant	Gemeente Tytsjerksteradiel	Friesland
Gemeente Papendrecht	Zuid-Holland	Gemeente Sint-Michielsgestel	Noord-Brabant	Gemeente Uden	Noord-Brabant
Gemeente Peel en Maas	Limburg	Gemeente Sittard-Geleen	Limburg	Gemeente Uitgeest	Noord-Holland
Gemeente Pekela	Groningen	Gemeente Sliedrecht	Zuid-Holland	Gemeente Uithoorn	Noord-Holland
Gemeente Pijnacker-Nootdorp	Zuid-Holland	Gemeente Sluis	Zeeland	Gemeente Urk	Flevoland
Gemeente Purmerend	Noord-Holland	Gemeente Smallerland	Friesland	Gemeente Utrecht	Utrecht
Gemeente Putten	Gelderland	Gemeente Soest	Utrecht	Gemeente Utrechtse Heuvelrug	Utrecht
Gemeente Raalte	Overijssel	Gemeente Someren	Noord-Brabant	Gemeente Vaals	Limburg
Gemeente Reimerswaal	Zeeland	Gemeente Son en Breugel	Noord-Brabant	Gemeente Valkenburg a/d Geul	Limburg
Gemeente Renkum	Gelderland	Gemeente Stadskanaal	Groningen	Gemeente Valkenswaard	Noord-Brabant
Gemeente Renswoude	Utrecht	Gemeente Staphorst	Overijssel	Gemeente Veendam	Groningen
Gemeente Rheden	Gelderland	Gemeente Stede Broec	Noord-Holland	Gemeente Veenendaal	Utrecht
Gemeente Rhenen	Utrecht	Gemeente Steenberghe	Noord-Brabant	Gemeente Veere	Zeeland
Gemeente Ridderkerk	Zuid-Holland	Gemeente Steenwijkerland	Overijssel	Gemeente Veldhoven	Noord-Brabant
Gemeente Rijssen-Holten	Overijssel	Gemeente Stein	Limburg	Gemeente Velsen	Noord-Holland
Gemeente Rijswijk	Zuid-Holland	Gemeente Stichtse Vecht	Utrecht	Gemeente Venlo	Limburg
Gemeente Roerdalen	Limburg	Gemeente Strijen	Zuid-Holland	Gemeente Venray	Limburg
Gemeente Roermond	Limburg	Gemeente Súdwest-Fryslân	Friesland	Gemeente Vianen	Utrecht
Gemeente Roosendaal	Noord-Brabant	Gemeente Ten Boer	Groningen	Gemeente Vlaardingen	Zuid-Holland
Gemeente Rotterdam	Zuid-Holland	Gemeente Terneuzen	Zeeland	Gemeente Vlissingen	Zeeland
Gemeente Rucphen	Noord-Brabant	Gemeente Terschelling	Friesland	Gemeente Voerendaal	Limburg
Gemeente Schagen	Noord-Holland	Gemeente Texel	Noord-Holland	Gemeente Voorschoten	Zuid-Holland
Gemeente Scherpenzeel	Gelderland	Gemeente Teylingen	Zuid-Holland	Gemeente Voorst	Gelderland
Gemeente Schiedam	Zuid-Holland	Gemeente Tholen	Zeeland	Gemeente Vught	Noord-Brabant
Gemeente Schiermonnikoog	Friesland	Gemeente Tiel	Gelderland	Gemeente Waalre	Noord-Brabant
Gemeente Schinnen	Limburg	Gemeente Tilburg	Noord-Brabant	Gemeente Waalwijk	Noord-Brabant

Gemeente Waddinxveen	Zuid-Holland	Gemeente Zeist	Utrecht	<b>Samenwerkingspartners</b>	
Gemeente Wageningen	Gelderland	Gemeente Zevenaar	Gelderland	De Alliantie Amsterdam	Noord-Holland
Gemeente Wassenaar	Zuid-Holland	Gemeente Zoetermeer	Zuid-Holland	De Alliantie Gooi en Vechtstreek	Noord-Holland
Gemeente Weert	Limburg	Gemeente Zoeterwoude	Zuid-Holland	De Kernen	Gelderland
Gemeente Weesp	Noord-Holland	Gemeente Zuidhorn	Groningen	Elkien - hoofdkantoor Heerenveen	Friesland
Gemeente Werkendam	Noord-Brabant	Gemeente Zuidplas	Zuid-Holland	Mercatus	Flevoland
Gemeente West Maas en Waal	Gelderland	Gemeente Zundert	Noord-Brabant	Oost Flevoland Woondiensten (OFW)	Flevoland
Gemeente Westerveld	Drenthe	Gemeente Zutphen	Gelderland	Parteon	Noord-Holland
Gemeente Westervoort	Gelderland	Gemeente Zwartewaterland	Overijssel	Stichting Accolade	Friesland
Gemeente Westerwolde	Groningen	Gemeente Zwijndrecht	Zuid-Holland	Stichting Domesta	Drenthe
Gemeente Westland	Zuid-Holland	Gemeente Zwolle	Overijssel	Stichting Thuisvester	Noord-Brabant
Gemeente Weststellingwerf	Friesland			Stichting Trivire	Zuid-Holland
Gemeente Westvoorne	Zuid-Holland	Provincie Drenthe		Stichting Trudo	Noord-Brabant
Gemeente Wierden	Overijssel	Provincie Fryslân		Stichting WoonGoed 2-duizend	Limburg
Gemeente Wijchen	Gelderland	Provincie Gelderland		VOF Ik Bouw Betaalbaar in Almere	Flevoland
Gemeente Wijdmeren	Noord-Holland	Provincie Groningen		Woningbedrijf Velsen	Noord-Holland
Gemeente Wijk bij Duurstede	Utrecht	Provincie Limburg		Woningstichting den Helder	Noord-Holland
Gemeente Winsum	Groningen	Provincie Noord-Brabant		Stichting IJsseldal Wonen	Noord-Brabant
Gemeente Winterswijk	Gelderland	Provincie Overijssel		Woningstichting Woonvizier	Noord-Brabant
Gemeente Woensdrecht	Noord-Brabant	Provincie Utrecht		Wooncompagnie Hoorn	Noord-Holland
Gemeente Woerden	Utrecht	Provincie Zeeland		Woonconcept	Drenthe
Gemeente Wormerland	Noord-Holland			Woongoed GO	Zuid-Holland
Gemeente Woudenberg	Utrecht			Ymere vestiging Almere	Flevoland
Gemeente Woudrichem	Noord-Brabant				
Gemeente Zaanstad	Noord-Holland				
Gemeente Zaltbommel	Gelderland				
Gemeente Zandvoort	Noord-Holland				
Gemeente Zederik	Zuid-Holland				
Gemeente Zeewolde	Flevoland				