



Toekomstbestendig  
onderhoudsfonds VvE's



# Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

Jaarverslag 2025

# Inhoud

## **03** 1 Verslag van het bestuur

- 03** 1.1 Het eerste, (verlengde) jaar in vogelvlucht
- 04** 1.2 Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's
- 05** 1.3 Non-Financiële KPI's
- 06** 1.4 Blik op 2026

## **07** 2 Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

- 07** 2.1 Aanvragen en productie
- 07** 2.2 Organisatie

## **08** 3 Governance

- 08** 3.1 Bestuur
- 08** 3.2 Jaaroverzicht besluiten 2025

## **09** 4 Jaarrekening 2025

- 09** 4.1 Balans na resultaatbestemming
- 09** 4.2 Staat van baten en lasten
- 10** 4.3 Kasstroomoverzicht
- 11** 4.4 Waarderingsgrondslagen
- 12** 4.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva
- 13** 4.6 Toelichting activa op de balans
- 14** 4.7 Toelichting passiva op de balans
- 14** 4.8 Toelichting op de staat van baten
- 15** 4.9 Gebeurtenissen na balansdatum

## **16** 5 Overige gegevens

## **17** 6 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



# 1. Verslag van het bestuur

## 1.1 Het eerste, (verlengde) jaar in vogelvlucht

Op vrijdag 20 september 2024 hebben SVn, BNG en Invest-NL hun handtekening gezet onder de contracten van het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's (TOV). Het fonds was daarmee per 1 oktober 2024 operationeel. Een mijlpaal voor zowel SVn, als voor de VvE-sector.

Voor SVn is TOV het eerste fonds dat geheel op eigen initiatief ontwikkelt is. Bovendien is TOV het eerste fonds waarvan SVn niet alleen fondsmanager is, maar waar SVn ook financieel aan bijdraagt. Ook voor de VvE-sector zelf is TOV een mijlpaal. Er was namelijk al jaren behoefte aan een landelijk werkend fonds dat VvE's niet alleen qua verduurzaming kon ondersteunen, maar ook qua onderhoud. Bij een deel van de bestaande woningvoorraad in Nederland is er namelijk sprake van (achterstallig) groot onderhoud dat eerst uitgevoerd moet worden voordat men ook maar kan nadenken over verduurzaming. Sommige gemeenten boden deze VvE's een lokale regeling aan, maar nooit was sprake van een fonds waar alle VvE's in Nederland terecht konden. Tot de oprichting van TOV.

Wat TOV nog unieker maakt, is de introductie van de in-en-uit optie. Een noviteit in Nederland die tegemoet komt aan een langgekoesterde wens van met name wooncorporaties; namelijk de mogelijkheid voor een woningcorporatie om ingeval van gemengd bezit zelf te kunnen bepalen of men meedoet met het aanvragen van een lening, of haar deel van de investering op een andere manier bekostigt.

Dat TOV tegemoet komt aan een behoefte uit de markt, werd eind 2024 al duidelijk. Want onlangs de lange doorlooptijden die VvE's doorgaans nodig hebben voor besluitvorming, zijn in de resterende maanden van 2024 zijn al twee Onderhoudsleningen VvE verstrekt voor een bedrag van bijna een € 0,5 miljoen. Tot en met einde 2025 zijn in totaal vijftientig leningen verstrekt met een totale hoofdsom van € 5,6 miljoen. Van deze 25 leningen hebben twee VvE's gebruik gemaakt van de in-en-uit optie. Om alle aanvragen te kunnen verwerken is in het tweede kwartaal van 2025 een tweede VvE-accountmanager gestart. De resultaten hiervan zijn al duidelijk zichtbaar, onder andere qua werkvoorraad richting 2026.

Al met al een succesvol eerste jaar voor TOV. Dankzij de verstrekte leningen hebben 727 appartementseigenaren een investering kunnen doen in hun woning. Het fonds lost duidelijk een deel van het marktfalen daar waar het de financiering van VvE's betreft op en het bestuur heeft er vertrouwen in dat, in overleg met alle betrokken stakeholders, TOV een welkome oplossing zal zijn voor heel veel VvE en woningcorporaties in Nederland.

## 1.2 Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

### 1.2.1 Profiel en doelstelling

Het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's is opricht in 2024 en heeft ten doel om binnen de kaders van de investeringsstrategie projecten van Verenigingen van Eigenaars (VvE's) te financieren die zijn gericht op het verbeteren van de onderhoudssituatie en/of het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan hun gebouw.

Aanleiding voor de oprichting van het fonds is een behoefte vanuit de markt:

- Voor VvE's is het lastig om financiering te krijgen voor onderhoud en verduurzaming van hun panden. Banken willen geen financiering verstrekken aan VvE's door het ontbreken van een onderpand, garantie of verpanding en door het ontbreken van richtlijnen rondom de invulling van de zorgplicht.
- VvE's raken verstrikt in de vaak lange aanvraagtrajecten en overzien niet wat er allemaal nodig is om een traject voor onderhoud op te starten. In de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw zijn veel wooncomplexen gebouwd die in de afgelopen jaren onvoldoende hebben gespaard voor het groot onderhoud dat na 50 jaar noodzakelijk is.
- Eigenaar-verhuurders hebben andere belangen dan bewoners. Bijvoorbeeld woningcorporaties hebben de mogelijkheid om kapitaal aan te trekken met lagere rentes of hebben genoeg eigen middelen, waardoor het niet interessant is om een collectieve financiering via de VvE af te sluiten. Professionele verhuurders voelen te weinig prikkels om direct te investeren in onderhoud.

Het fonds biedt een oplossing voor het probleem dat banken doorgaans onderhoud voor VvE's niet willen financieren. Het betreft projecten, die zonder het fonds niet of nauwelijks kunnen worden gerealiseerd of pas op een veel langere termijn nadat VvE's voldoende reserves hebben kunnen opbouwen. Met inzet van de Onderhoudslening VvE worden VvE's in staat gesteld om achterstallig onderhoud, in combinatie met een verduurzamingscomponent, aan te pakken.

Hiermee laat het fonds zien dat het financieren van onderhoud en verduurzaming van gebouwen van VvE's weldegelijk mogelijk is. Door de kennis en ervaringen van SVn van het fonds te delen, worden financiële aanbieders in het commerciële segment geïnspireerd en aangemoedigd het voorbeeld te volgen. Zo wordt op grotere schaal financiering voor duurzaam onderhoud mogelijk voor VvE's en wordt bijgedragen aan de uitdagingen die Nederland heeft op het gebied van volkshuisvesting.

### 1.2.2 De partners

- BNG bank is oprichter en senior financier van Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's.
- Invest-NL is oprichter en junior financier van Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's.
- De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is de fondsmanager van Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's.

### 1.3 Non-Financiële KPI's

**33%**

Aantal vrouwen onderdeel van fondsmanagement

**n.v.t.**

Aantal vrouwen in investeringscomité.  
Het fonds heeft geen investeringscomité.

**0%**

Aantal leningen ten gunste van gebieden waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan

**25 & 727**

Aantal VvE's en woningen aan wie leningen zijn verstrekt

**67%**

Percentage duurzaamheidsmaatregelen van totale financiering

**8%**

Aantal leningen ten gunste van sociale woningbouw



## 1.4 Blik op 2026

2026 wordt een belangrijk jaar voor TOV. In het tweede kwartaal van 2025 is een nieuwe, accountmanager voor VvE leningen gestart en gaandeweg 2025 zijn een aantal (juridische) verbeteringen doorgevoerd aan de in-en-uit optie. Dit heeft geleid tot een goede gevulde werkvoorraad, waarmee de omzetdoelstellingen voor 2026 haalbaar lijken te zijn.

Wel wordt TOV met een huidig rentepercentage van 6,2% in toenemende mate als duur ervaren. Dit vertaalt zich niet direct in minder aanvragen, maar wel in een lagere gemiddelde hoofdsom dan waarmee oorspronkelijk gerekend is. Met name het gat naar het Warmtefonds is erg groot

aan het worden. Dit is aanleiding geweest voor het bestuur van TOV om na de zomer in gesprek te gaan met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) over haar rol in het speelveld van VvE's en de financiering daarvan.

Met de introductie van CFMS kan TOV intern een mooie stap vooruit zetten, zowel qua verslaglegging als qua impactrapportage. De resultaten hiervan zullen als het goed is duidelijk zichtbaar worden in de jaarverslaglegging over 2026.



## 2. Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

### 2.1 Aanvragen en productie

Eind 2025 bedroeg de pijplijn € 7,6 miljoen. In totaal zijn er nu vijftientig leningen verstrekt met een totale hoofdsom van € 5,6 miljoen.

| Verstrekte financieringen per jaar              | 2024  | 2025    |
|-------------------------------------------------|-------|---------|
| Aantal verstrekte leningen                      | 2     | 21      |
| Aantal verstrekte leningen met in- en uit optie | 0     | 2       |
| Totaal aantal verstrekte leningen               | 2     | 23      |
| Gemiddelde hoofdsom € x 1.000                   | € 239 | € 221   |
| Verstrekte leningen / jaar € x 1.000            | € 479 | € 5.075 |

### 2.2 Organisatie

SVn is fondsmanager en bestuurder van de Stichting. De verantwoordelijkheden zijn statutair vastgelegd. Meer informatie over de governance is terug te vinden in hoofdstuk drie van dit jaarverslag.

#### 2.2.1 Fondsmanager

Het fondsmanagement is ondergebracht bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Destichting heeft hiervoor een managementovereenkomst gesloten. De fondsmanager vertegenwoordigt SVn en

is verantwoordelijk voor de operationele aansturing. De fondsmanager vertaalt bestuursbesluiten met operationele consequenties adequaat naar het werkapparaat van SVn en informeert het bestuur tijdig over de operationele resultaten en relevante bijzonderheden in de uitvoering.

#### 2.2.2 Financiering

Het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's is bij oprichting gefund door BNG en Invest-NL.

Het kenmerk van het fonds is het financieringsinstrument, de Onderhoudslening VvE. De geldlening biedt VvE's een financieringsoplossing. De financiering zal onder voorwaarden zoals opgenomen in het investeringsreglement worden verstrekt.

#### 2.2.3 Wet- en regelgeving

Stichting Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's heeft geen adviesvergunning. Voor financieel advies verwijst het fonds door naar erkende financieel adviseurs.

Daar waar het wet- en regelgeving ten aanzien van privacy betreft, deelt het fonds geen persoonlijke gegevens met derden tenzij een bewerkersovereenkomst is gesloten en/of er sprake is van een machtiging van de betreffende partij.

#### 2.2.4 Communicatie

De [website](#) vervult een belangrijke rol bij het informeren van stakeholders; in alle communicatie verwijst het fonds naar deze website.

Voor potentiële samenwerkingspartners is de website een startpunt ter voorbereiding op een afspraak met de fondsmanager van SVn. Daarnaast maakt het fonds actief gebruik van de accountmanagers VvE van SVn om het fonds bij de VvE's onder de aandacht te brengen

SVn is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk. SVn biedt specifieke financieringsoplossingen die maatschappelijke waarde helpen creëren. Dit doet ze samen met gemeenten, provincies en het Rijk. Aanvullend op én in samenwerking met de markt. Zo draagt ze bij aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland.

SVn is fondsmanager van verschillende revolverende fondsen. Zo ook voor het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's. De rente en aflossingen van de leningen vloeien terug in het fonds. Hierdoor is het geld opnieuw beschikbaar voor leningen. SVn heeft een AFM-vergunning voor het bemiddelen van consumptieve – en hypothecaire kredieten. SVn is aangesloten bij het Klachteninstituut financiële dienstverlening (Kifid).

# 3. Governance



## 3.1 Bestuur

Het bestuur van SVn is belast met het besturen van de stichting en de aansturing van het fonds. SVn stelt het aantal bestuurders vast. Bij volledige bezetting bestaat het bestuur uit drie leden. Het bestuur legt periodiek verantwoording af aan de raad van toezicht (rvt) en informeert de belangrijkste stakeholders. De voorzitter van het bestuur wordt benoemd door de raad van toezicht. De bestuursleden worden voor vier jaar benoemd door de rvt en zijn onmiddellijk en eenmaal herbenoembaar.

## 3.2 Jaaroverzicht besluiten 2025

Het eerste boekjaar van de stichting betreft een verlengd boekjaar dat eindigt op 31 december 2025. In de daaropvolgende jaren is het boekjaar van de Stichting gelijk aan het kalenderjaar.

# 4. Jaarrekening 2025

## 4.1 Balans na resultatenbestemming

Verlengd boekjaar vanaf de start van het fonds tot en met 31 december 2025

| Activa (Bedragen x € 1)        |                         | 31 december 2025 |
|--------------------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Financiële vaste activa</b> |                         |                  |
| 1                              | Leningen                | 1.281.676        |
| <b>Vlottende activa</b>        |                         |                  |
| 2                              | Kortlopende vorderingen | 309.480          |
| 3                              | Liquide middelen        | 3.733.288        |
| <b>Totaal activa</b>           |                         | <b>5.324.444</b> |

  

| Passiva (Bedragen x € 1)    |                             | 31 december 2025 |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>       |                             |                  |
| 4                           | Algemene reserve            | -1.562.664       |
| <b>Langlopende schulden</b> |                             |                  |
| 5                           | Lening SVn                  | 2.750.031        |
| 6                           | Lening BNG                  | 2.400.293        |
| 7                           | Lening Invest-NL            | 601.766          |
| 8                           | <b>Kortlopende schulden</b> | <b>1.135.018</b> |
| <b>Totaal passiva</b>       |                             | <b>5.324.444</b> |

## 4.2 Staat van baten en lasten

Verlengd boekjaar vanaf de start van het fonds tot en met 31 december 2025

| Baten en lasten (Bedragen x € 1)  |                                | Realisatie<br>t/m 2025 | Begroting<br>t/m 2025 |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Baten</b>                      |                                |                        |                       |
| 9                                 | Rentebaten lening portefeuille | 97.845                 | 222.000               |
| 10                                | Rentebaten liquide middelen    | 67.234                 | 91.000                |
| 11                                | Afsluitvergoeding              | 42.156                 | 38.000                |
| <b>Totaal baten</b>               |                                | <b>207.235</b>         | <b>351.000</b>        |
| <b>Lasten</b>                     |                                |                        |                       |
| <b>Operationele lasten</b>        |                                |                        |                       |
| 12                                | Vergoeding fondsmanager        | -932.906               | -908.000              |
| 13                                | Overige operationele kosten    | -47.639                | -46.000               |
| 14                                | Vorbereidingskosten            | -399.300               | -399.000              |
| <b>Totaal operationele lasten</b> |                                | <b>-1.379.846</b>      | <b>-1.353.000</b>     |
| <b>Financieringslasten</b>        |                                |                        |                       |
| 15                                | Rente lening SVn               | -250.031               | -239.000              |
| 16                                | Rentelasten BNG en Invest-NL   | -32.297                | -182.000              |
| 17                                | Bereidstellingsprovisie        | -52.725                | -28.000               |
| 18                                | Afsluitprovisie                | -55.000                | -55.000               |
| <b>Totaal financieringslasten</b> |                                | <b>-390.053</b>        | <b>-504.000</b>       |
| <b>Totaal lasten</b>              |                                | <b>-1.769.899</b>      | <b>-1.857.000</b>     |
| <b>Resultaat voor bestemming</b>  |                                | <b>-1.562.664</b>      | <b>-1.506.000</b>     |
| 19                                | Voorzieningen                  | -                      | -                     |
| <b>Resultaat na bestemming</b>    |                                | <b>-1.562.664</b>      | <b>-1.506.000</b>     |

### 4.3 Kasstroomoverzicht

Verlengd boekjaar vanaf de start van het fonds tot en met 31 december 2025

(Bedragen x € 1)

31 december 2025

#### Kasstroom uit gewone bedrijfsvoering

Operationeel resultaat -1.562.664

Correcties voor:

Opgerolde rente garantielening SVn 250.031

-1.312.633

Verandering in werkkapitaal:

Kortlopende vorderingen -142.008

Kortlopende schulden 1.026.931

**Kasstroom uit bedrijfsoperaties -427.710**

Verstrekte leningen u/g -1.833.487

Ontvangen aflossingen leningen u/g 384.339

**Kasstroom uit operationele activiteiten -1.449.148**

Garantielening SVn 2.500.000

Aangetrokken lening BNG 2.500.000

Aangetrokken lening Invest-NL 625.000

Aflossingen op lening BNG -10.791

Aflossingen op lening Invest-NL -4.063

**Kasstroom uit financieringsactiviteiten 5.610.146**

**Toename geldmiddelen 3.733.288**

**Openingsbalans -**

**Mutatie boekjaar 3.733.288**

**Eindbalans 3.733.288**



## 4.4 Waarderingsgrondslagen

### 4.4.1 Algemeen

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

### 4.4.2 Doelstelling en activiteiten

De Stichting toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's, statutair gevestigd te Amersfoort, KvK nummer 92850200, is een organisatie met een maatschappelijke doelstelling. Volgens de statuten luidt de doelstelling:

Het verbeteren van kwaliteit en het verduurzamen van appartementsgebouwen die onderdeel zijn van een vereniging van eigenaren in Nederland alsmede het verstrekken en beheren van financieringsfaciliteiten.

De stichting kan de financieringen uitsluitend verstrekken aan een vereniging van eigenaren indien hiermee voldaan wordt aan:

- De doelstelling van de stichting;
- De doelgroep definitie zoals omschreven in het investeringsreglement.

### 4.4.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen en de bepalingen volgens Richtlijn voor de jaarverslaggeving 640 "Organisaties zonder winststreven", die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs.

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.

### 4.4.4 Schattingen

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

### 4.4.5 Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Het bestuur heeft hierbij de toekomstige kasstroom- en liquiditeitsprognose in acht genomen.

### 4.4.6 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

### 4.4.7 Financiële instrumenten

Alle in de balans opgenomen financiële instrumenten zijn bij eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, de vervolgwaardering vindt plaats tegen de (geamortiseerde) kostprijs. De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Als niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of door opgaven van derden.

## 4.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### 4.5.1 Leningen u/g

Uit hoofde van haar doelstelling verstrekt TOV leningen aan vereniging van eigenaren ten behoeve van het verbeteren van de kwaliteit en verduurzamen van appartementsgebouwen in Nederland. De leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de nominale waarde van de lening (zijnde de verstrekte lening bij aanvang. Deze waarderingsmethodiek sluit aan bij de doelstelling van het fonds en het inzicht voor haar gebruikers.

Aflossingen die binnen twaalf maanden opeisbaar zijn, worden conform de richtlijnen voor jaarverslaggeving (RJ), als onderdeel van de kortlopende vorderingen opgenomen.

### 4.5.2 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Het fonds beoordeelt op elke balansdatum of voor de leningen u/g een voorziening dient te worden verantwoord.

De nominale waarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid. Een voorheen opgenomen voorziening wordt teruggenomen indien de afname van de voorziening verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om de lening u/g te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waarde vermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de staat van baten en lasten verantwoord.

Voor de beoordeling of sprake is van een mogelijk kredietverlies op de uitstaande leningen hanteert het fonds een voorzieningenbeleid. Dit beleid zal in 2026 worden ingericht. Het uitgangspunt in dit beleid is dat waardeverminderingen van de leningen uitsluitend kredietverliezen bevat waarvoor objectieve aanwijzing bestaat ('incurred loss model'), ofwel in de waardering van de leningen wordt er vanuit gegaan dat alle leningen worden terugbetaald totdat er objectief bewijs (objectieve aanwijzing / trigger) bestaat waaruit het tegendeel blijkt. Per 31 december 2025 heeft het fonds geen aanwijzingen dat sprake zou zijn van dergelijke aanwijzingen rekening houdend met onder meer betalingsachterstanden.

### 4.5.3 Liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van het fonds. Deze gelden zijn direct opvraagbaar en worden als integraal onderdeel van de liquide middelen gemanaged. De gelden worden behandeld zoals ook de tegoeden bij de bank behandeld worden en daardoor is het kredietrisico vergelijkbaar als het kredietrisico bij de bank. Het fonds wenst deze gelden als onderdeel van de liquide middelen te beschouwen, omdat hiermee een beter inzicht wordt gegeven van de liquiditeiten (art. 2:362 lid 4 BW).

### 4.5.4 Overige vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Handelsvorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### 4.5.5 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de staat van baten en lasten als interestlast verwerkt.

### 4.5.6 Grondslagen voor resultaatbepaling

Het saldo (resultaat) wordt bepaald als het verschil tussen het totaal der baten en het totaal der lasten. De baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; lasten al zodra zij voorzienbaar zijn. Baten die worden ontvangen in de vorm van zaken of diensten worden gewaardeerd tegen de reële waarde, voor zover deze bepaalbaar is. In dat geval worden zodanige baten in de staat van baten en lasten verantwoord.

## 4.6 Toelichting activa op de balans

### 1 Leningen

Tot en met 2025 zijn er vijftientig leningen verstrekt, waaronder twee leningen die gebruik hebben gemaakt van de in- en uit optie. Er is geen aanleiding geweest om voorzieningen te treffen. Het verloop van de portefeuille is als volgt:

| Bedragen x € 1                                         | 31 december 2025 |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Beginstand                                             | -                |
| Bij: verstrekte leningen                               | 5.553.600        |
| Af: (extra) aflossingen                                | -384.339         |
| Subtotaal                                              | 5.169.261        |
| Af: Aflossingsverplichting lening portefeuille <1 jaar | -167.472         |
| Af: in depot                                           | -3.720.113       |
| <b>Totaal</b>                                          | <b>1.281.676</b> |

Per 31 december 2025 is geen voorziening gevormd voor mogelijke kredietverliezen op basis van het door het fonds gehanteerde voorzieningenbeleid.

Het in depot gedeelte betreft nog uit te betalen gelden op reeds verstrekte leningen. Opname van de nog uit te betalen gelden op een reeds verstrekte lening vindt standaard plaats binnen 12 maanden.

### 2 Kortlopende vorderingen

De overige vorderingen bestaat onder andere uit nog te incasseren rente op liquide middelen over Q4 2025 (€ 5.890), nog te ontvangen rente en aflossing (€ 136.118) en contractueel overeengekomen aflossingsverplichtingen < 1 jaar (€ 167.472).

| Bedragen x € 1      | 31 december 2025 |
|---------------------|------------------|
| Overige vorderingen | 309.480          |
| <b>Totaal</b>       | <b>309.480</b>   |

### 3 Liquide middelen

Het fonds heeft bankrekeningen bij de Rabobank en BNG. Over het rekening courant tegoed wordt rente betaald. Alle bankrekeningen staan ter vrije beschikking aan het fonds.

| Bedragen x € 1            | 31 december 2025 |
|---------------------------|------------------|
| Rabobank rekening courant | 3.694.618        |
| BNG bank rekening courant | 37.933           |
| BNG bank Escrow           | 737              |
| <b>Totaal</b>             | <b>3.733.288</b> |



## 4.7 Toelichting passiva op de balans

### 4 Algemene reserve

De algemene reserve wordt opgebouwd uit de behaalde resultaten vanaf de start van het fonds en bestaat uit het resultaat vanuit eerdere jaren

| Bedragen x € 1     | 31 december 2025  |
|--------------------|-------------------|
| Algemene reserve   | -                 |
| Resultaat boekjaar | -1.562.664        |
|                    | <b>-1.562.664</b> |

### 5 Lening SVn

De lening SVn bestaat uit de door SVn verstrekte, achtergestelde, garantielening ter grote van € 2.500.000. De opgerolde rente van € 250.031 over deze lening wordt aan het einde van de looptijd terugbetaald en wordt zodoende bij de langlopende schuld opgeteld.

### 6 Lening BNG

Bij BNG bank zijn twee trekkingen gedaan van respectievelijk € 1.000.000 en € 1.500.000.

| Bedragen x € 1                                         | 31 december 2025 |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Beginstand                                             | -                |
| Bij: aangetrokken leningen                             | 2.500.000        |
| Af: aflossingen                                        | -10.791          |
| Subtotaal                                              | 2.489.209        |
| Af: Aflossingsverplichting lening portefeuille <1 jaar | -88.916          |
| <b>Totaal</b>                                          | <b>2.400.293</b> |

### 7 Lening Invest-NL

Bij Invest-NL zijn twee trekkingen gedaan van respectievelijk € 250.000 en € 375.000.

| Bedragen x € 1                                         | 31 december 2025 |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Beginstand                                             | -                |
| Bij: aangetrokken leningen                             | 625.000          |
| Af: aflossingen                                        | -4.063           |
| Subtotaal                                              | 620.937          |
| Af: Aflossingsverplichting lening portefeuille <1 jaar | -19.171          |
| <b>Totaal</b>                                          | <b>601.766</b>   |

### 8 Kortlopende schulden

De post kortlopende schulden bestaat uit de nog te betalen rente en kosten aan BNG (€ 16.090) en Invest-NL (€ 29.581), managementvergoeding (€ 933.906), accountantskosten (€ 30.000), bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering (€ 17.325), bankkosten (€ 29) en contractueel overeengekomen aflosverplichting <1 jaar (€ 108.087).

| Bedragen x € 1       | 31 december 2025 |
|----------------------|------------------|
| Kortlopende schulden | 1.135.018        |
| <b>Totaal</b>        | <b>1.135.018</b> |

### Niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen

Per ultimo 2025 zijn er geen niet uit de balans blijken rechten en verplichtingen

## 4.8 Toelichting op de staat van baten

| Bedragen x € 1                   | Realisatie t/m 2025 | Begroting t/m 2025 |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Baten</b>                     |                     |                    |
| 9 Rentebaten lening portefeuille | 97.845              | 222.000            |
| 10 Rentebaten liquide middelen   | 67.235              | 91.000             |
| 11 Afsluitvergoeding             | 42.156              | 38.000             |
| <b>Totaal</b>                    | <b>207.235</b>      | <b>351.000</b>     |

### 9 Rentebaten lening portefeuille

De rente bestaat volledig uit rentebaten op verstrekte leningen. De afwijking ten opzichte van de begroting komt met name door de latere start van het fonds.

### 10 Rentebaten liquide middelen

De rentebaten op de liquide middelen bedragen €67.235. De afwijking ten opzichte van de begroting komt met name door de latere start van het fonds.

### 11 Afsluitvergoeding

De afsluitvergoeding bedraagt €42.156.

## Operationele lasten

| Bedragen x € 1             |                             | Realisatie<br>t/m 2025 | Begroting<br>t/m 2025 |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Operationele lasten</b> |                             |                        |                       |
| 12                         | Vergoeding fondsmanager     | -932.906               | -908.000              |
| 13                         | Overige operationele kosten | -47.639                | -46.000               |
| 14                         | Vorbereidingskosten         | -399.300               | -399.000              |
| <b>Totaal</b>              |                             | <b>-1.379.846</b>      | <b>-1.353.000</b>     |

### 12 Vergoeding fondsmanager

De stichting een managementvergoeding overeengekomen met de fondsmanager. De vergoeding bestaat uit een uitzetfase en een beheerfase.

De vergoeding in de uitzetfase is gebaseerd op een jaarlijkse vergoeding voor vaste kosten, variabele kosten gerelateerd aan het verwachte aantal, volume en de complexiteit van de verstrekte leningen, een jaarlijkse risico-opslag en indien van toepassing een additionele vergoeding bij inkorting van de uitzetfase. Tijdens de beheerfase is er sprake van een vaste vergoeding.

De vergoedingen zoals opgenomen in dit artikel 5 (Vergoedingen en kosten) van de managementovereenkomst zullen jaarlijks worden geïndexeerd met het verschil tussen (i) de CBS consumentenprijsindex alle huishoudens per ultimo september in het voorgaande kalenderjaar en (ii) de CBS consumentenprijsindex alle huishoudens per ultimo september in het kalenderjaar voorafgaand aan dat kalenderjaar. Het percentage wordt bij het indexeren afgerond tot vier (4) cijfers achter de komma.

## 13 Overige operationele kosten

De overige operationele kosten bevatten verzekeringskosten (€ 17.325), accountantskosten (€ 30.000) en overige kosten (€ 314).

### 14 Vorbereidingskosten

De voorbereidingskosten (€ 399.300) zijn conform begroot.

## Financieringslasten

| Bedragen x € 1             |                               | Realisatie<br>t/m 2025 | Begroting<br>t/m 2025 |
|----------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Financieringslasten</b> |                               |                        |                       |
| 15                         | Rente lening SVn              | -250.031               | -239.000              |
| 16                         | Rente lening BNG en Invest-NL | -32.297                | -182.000              |
| 17                         | Bereidstellingsprovisie       | -52.725                | -28.000               |
| 18                         | Afsluitprovisie               | -55.000                | -55.000               |
| <b>Totaal</b>              |                               | <b>-390.053</b>        | <b>-504.000</b>       |

### 15 Rente lening SVn

Dit betreft de rente over de achtergestelde garantielening van SVn.

### 16 Rente lening BNG en Invest-NL

Dit betreft de rente over de aangetrokken leningen bij BNG bank en Invest-NL. De afwijking ten opzichte van de begroting komt met name door de latere start van het fonds en het later dan begroot aantrekken van financiering.

## 17 Bereidstellingsprovisie

Over de beschikbaar gestelde, maar nog niet getrokken, tranches wordt bereitstellingsprovisie in rekening gebracht door BNG en Invest-NL. De afwijking ten opzichte van de begroting komt met name door de latere start van het fonds en het later dan begroot aantrekken van financiering.

### 18 Afsluitprovisie

Op de afgesloten leningen bij BNG en Invest-NL worden afsluitkosten in rekening gebracht. Deze afsluitkosten bedragen € 55.000. Dit is conform begroting.

### 19 Voorzieningen

Tot op heden heeft het fonds geen voorzieningen hoeven te treffen.

## 4.9 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die invloed hebben op het vermogen of resultaat van het fonds die vermeld zouden moeten worden in dit jaarverslag.

## 5. Overige gegevens



### Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is opgenomen dat het bestuur de bestemming van het overschot na vereffening vaststelt, met dien verstande dat deze bestemming zoveel mogelijk aansluit bij het doel van de fonds.

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

# 6. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan het bestuur van Stichting toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Toekomstbestendig Onderhoudsfonds VvE's te Amersfoort gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit rapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's per 31 december 2025 en van het resultaat over de periode 2 februari 2024 tot en met 31 december 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de staat van baten en lasten over de periode 2 februari 2024 tot en met 31 december 2025; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's 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 onder andere bestaat uit het verslag van het bestuur en de overige gegevens. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

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 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.

### 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. 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 genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting 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.

## Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het

verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening.

Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze

verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur 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.

Apeldoorn, 16 juli 2026

Forvis Mazars N.V.

w.g.

S. van der Worp MSc RA



Toekomstbestendig  
onderhoudsfonds VvE's

# Contact



088 253 96 78



[vve@svn.nl](mailto:vve@svn.nl)



[Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's](#)

Algemene informatie

[www.svn.nl/toekomstbestendig-onderhoudsfonds-vves](http://www.svn.nl/toekomstbestendig-onderhoudsfonds-vves)