



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

Jaarverslag 2019



Inhoud

01	Voorwoord	3
02	Verslag van het bestuur	7
	Bestuursverslag	8
	Vooruitblik 2020	11
03	Feiten, cijfers en prestaties	13
04	Bedrijfsopbrengsten, lasten & resultaat	20
05	Organisatie	23
	Wet- en regelgeving	26
	Bestuur SVn	27
06	Risicomanagement	28
07	Raad van toezicht	33

08	Jaarrekening	39
	Balans 31 december 2019	40
	Winst- en verliesrekening	42
	Kasstroomoverzicht	44
	Waarderingsgrondslagen	46
	Toelichting op de balans	52
	Toelichting op de winst- en verliesrekening	65
09	Overige gegevens	72
10	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	74

01

Voorwoord

Voorwoord van het bestuur

Het tweede decennium van de 21^e eeuw ligt achter ons. Een geëigend moment om de balans over de afgelopen tien jaar op te maken. Waar stond Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), tien jaar geleden en waar staan we nu? Wat is in die ontwikkeling van de afgelopen tien jaar de rode draad en wat betekent dit voor de toekomst van SVn?

SVn in 2010

In 2010 was sprake van een laagconjunctuur en een recessie. De woningmarkt zat totaal op slot. Woningprijzen daalden bij gebrek aan vraag, alleen de starters hielpen de markt nog enigszins op gang. De Starterslening van SVn was in die tijd daarvoor een belangrijk instrument. Het verstrekken en beheren van de Starterslening was in 2010 en de crisisjaren erna onze belangrijkste activiteit.

In de zijlijn was er ook al de in 2009 ontwikkelde Duurzaamheidslening. Slechts 40 tot 50 gemeenten hadden duurzaamheid op dat moment hoog op de agenda staan en daarvoor een regeling bij SVn. In 2010 verstrekte SVn 300 Duurzaamheidsleningen aan particulieren. Toenmalig voorzitter

van SVn Thom de Graaf gaf in het jaarverslag aan dat het lastig was particuliere eigenaren te bereiken en te ontzorgen.

Voor deelnemende gemeenten organiseerde SVn diner pensants waar deskundigen de verbeteringsopgave in de gebouwde omgeving bespraken met bestuurders en beleidsmakers. SVn had in 2010 al een financieringsinstrument voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en een Maatwerklening voor mensen die geen financiering konden aangaan. Beide instrumenten werden sporadisch ingezet.

'Maar' 316 van de ruim 430 gemeenten (ruim 70%) waren deelnemer, evenals 7 provincies. De portefeuille van SVn bedroeg destijds € 571 miljoen in 12.000 leningen. De eigen SVn-organisatie telde ruim 20 mensen. Daarnaast werden diensten als IT, Finance, Treasury, HR en JZ/Compliance uitbesteed.

SVn in 2020

Nu, tien jaar later, staat SVn met circa 180 medewerkers (170,1 fte) op eigen benen. We zijn verhuisd van Hoevelaken naar Amersfoort. Steeds minder diensten worden uitbesteed. Inmiddels zijn 95% van alle gemeenten en 9 provincies deelnemer en is het Rijk een belangrijke partner. De portefeuille van SVn bedraagt inmiddels € 1,1 miljard in 72.000 leningen.

Samen met deelnemers heeft SVn financieringsinstrumenten ontwikkeld op verschillende beleidsterreinen: het verwijderen van asbest, langer thuis

wonen en bovenal de energietransitie zijn daarbij de belangrijkste. Ook ontwikkelingen van krimp, circulair bouwen en vrijkomende agrarische bebouwing zijn thema's die in gesprekken met onze deelnemers aan bod komen. Steeds vaker ook zien we regelingen ontstaan waarbij complexe opgaven met elkaar worden verbonden. Geen landelijk product maar toegesneden op de lokale situatie.

In 2020 zit de woningmarkt wederom op slot en is de positie van koopstarters zelfs slechter dan ooit. Daarom blijft de Starterslening van SVn een belangrijk instrument voor gemeenten. Als steun in de rug, niet als oplossing voor het gebrek van aanbod starterswoningen.

Het aantal Duurzaamheidsleningen van 2010 verbleekt inmiddels bij de Duurzaamheidsleningen en Energiebespaarleningen (via het Nationaal Energiebespaarfonds) die anno 2019 zijn verstrekt. Het verzorgen van financieringen met lagere hoofdsommen op het thema duurzaamheid is nu de belangrijkste activiteit van SVn. Een tweede grote ontwikkeling in het afgelopen decennium is de opkomst en ontwikkeling van fondsmanagement.

Middelen ondergebracht in een afzonderlijke juridische entiteit met een eigen governance en aansturing waar publiek en privaat geld elkaar aanvullen. Inmiddels voert SVn het management over acht fondsen met een totaal vermogen van € 875 miljoen. Waaronder het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF), de Europese JESSICA-fondsen, het Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE) en het BNG Duurzaamheidsfonds. Daarnaast

beheert SVn de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie met een beschikbaar vermogen van € 38 miljoen.

De rode draad

De rode draad van de afgelopen tien jaar is dat SVn financieringen verstrekt waar stimulering vanuit de overheid gewenst is en maatschappelijke impact heeft. Dat bepalen wij niet maar onze deelnemers. Wij werken aan thema's waar commerciële geldverstrekkers (nog) geen producten voor ontwikkelen of aanbieden. SVn is vaak voorloper met financieringsoplossingen die een maatschappelijk gewenste ontwikkeling op gang brengen, versnellen of stimuleren. Zo maakt het Nationaal Energiebespaarfonds nu gebruik van de VvE methodiek die jaren geleden al is ontwikkeld. Hebben we een

“ Wij werken aan thema's waar commerciële geldverstrekkers (nog) geen producten voor ontwikkelen of aanbieden.

Verzilverlening die ook kan worden ingezet voor de verduurzaming van woningen en verstrekken we al jaren Asbestleningen in de gemeente Haarlemmermeer.

Verder is er de Maatwerklening

voor huishoudens die mee moeten doen aan een bloksgewijze woningverbetering of funderingsherstel maar op dat moment niet financierbaar waren. Uitgangspunten voor SVn zijn de maatschappelijke impact en zorgvuldig omgaan met publieke gelden. Door te werken met bouwdepots weten onze deelnemers dat hun gelden worden besteed aan datgene waarvoor ze zijn bedoeld. Onze uitdaging ligt niet alleen in het financieren van mensen die financierbaar zijn maar ook

samen met overheden oplossingen te bieden aan huishoudens die minder draagkrachtig zijn. In de energietransitie wordt dit de grootste opgave. Uiteindelijk moet iedereen mee 'in de grootste verbouwing van Nederland'. Niet alleen onze aandachtsgebieden, maar ook onze omgeving en (het vertrouwen in) de financiële wereld zijn de afgelopen tien jaar veranderd. De financiële crisis en schandalen hebben terecht geleid tot een veel scherper beleid en toezicht op het verstrekken van leningen. De zorgplicht en privacywetgeving stellen hoge eisen aan onze processen, communicatie en vastlegging. Onze klanten (burgers, bedrijven en deelnemers) vragen meer digitale dienstverlening en adequate beveiliging van het digitale verkeer.

SVn naar 2030

De optelsom van al deze ontwikkelingen in de afgelopen tien jaar, is dat onze rol als maatschappelijk partner van deelnemers sterk is vergroot en dat de organisatie is gegroeid en geprofessionaliseerd. Onze dienstverlening is verbreed maar daarmee zijn ook de kosten toegenomen.

SVn heeft geen winstoogmerk. Waar voorheen hogere kosten werden gecompenseerd door rente-inkomsten is dat met de huidige (negatieve) rente niet mogelijk. Bovendien biedt dit geen langetermijnperspectief. Vanaf de oprichting van SVn, bijna 25 jaar geleden, heeft SVn haar beheervergoeding niet verhoogd of geïndexeerd voor loon- en kostenontwikkeling. Ondanks de bredere dienstverlening en hogere

kosten door onder andere de toenemende eisen voor financiële instellingen. Met onze deelnemers gaan we in 2020 hierover in gesprek.

Het afgelopen decennium was voor SVn een boeiend decennium met volop uitdagingen en successen. We zijn benieuwd waar SVn in 2030 staat.

Aan het begin van dit decennium, bij het uitbrengen van dit jaarverslag, zijn we opgeschrikt door de coronacrisis. Onzekere tijden voor iedereen, zo ook voor onze deelnemers en voor SVn. De ontwikkelingen zijn op dit moment nog zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de coronacrisis is het ook niet mogelijk een redelijke inschatting te geven van de impact hiervan op SVn. Wel is duidelijk dat het onze verwachting voor 2020 negatief beïnvloedt.

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.

Deelnemers en samenwerkingspartners

Op 31 december 2019 zijn 340 Nederlandse gemeenten en 9 provincies deelnemer bij SVn. SVn voert namens hen 738 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. SVn beweegt en verandert mee. Socioeconomische ontwikkelingen maar ook wijzigingen in wet- en regelgeving, verwachtingen en wensen van klanten en stakeholders

bepalen mede onze koers. In 2019 hebben we een grote verbeterslag uitgevoerd op het gebied van automatisering en digitalisering waardoor onze dienstverlening sneller en efficiënter is geworden. Daarnaast zijn we beter in staat om in te spelen op vragen van onze stakeholders. Maatschappelijke gedrevenheid gekoppeld aan efficiënte bedrijfsvoering en adequate risicobeheersing zijn leidend om uitvoering te geven aan de wensen en ambities van onze deelnemers.

Prestaties

Kerntaak van SVn is het ontwikkelen, het verstrekken en beheren van leningen voor gemeenten en andere overheden. In 2019 is het aantal verstrekte leningen met ruim 26% toegenomen ten opzichte van 2018 en ten opzichte van 2010 bijna verdrievoudigd. Tegelijkertijd neemt de gemiddelde hoofdsom per lening over een langere periode steeds verder af. Deze trend zet door. SVn verstrekt steeds minder hypothecaire financieringen (Startersleningen) en steeds meer consumptieve leningen (Duurzaamheidsleningen). Op basis van de huidige afspraken met de deelnemers is het niet mogelijk om leningen met veel lagere hoofdsommen tenminste kostendekkend te verstrekken.

Tabel: Verstrekte financieringen 2010-2019

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Verstrekte financieringen in €	173 mln.	159 mln.	129 mln.	165 mln.	205 mln.	249 mln.	149 mln.	147 mln.	153 mln.	209 mln.
Aantal financieringen	15.095	12.741	10.115	10.700	12.450	10.400	5.800	5.100	4.800	5.800
Gemiddelde hoofdsom	11.500	12.500	12.700	15.400	16.500	23.900	25.700	28.800	31.900	36.000

“ De energietransitie is dé opgave voor Nederland in de komende jaren

reeds in 2019 maar zeker ook daaropvolgende jaren zal leiden tot een meer efficiënte bedrijfsvoering. Met dezelfde personele capaciteit kunnen wij meer (en sneller) leningen verstrekken en regelingen in gemeenten introduceren. Lage hoofdsommen bij een toegenomen aantal verstrekte leningen, negatieve marktrente, aangescherpte regelgeving voor financiële instellingen en de kosten voor de IT-investering leiden net als de jaren ervoor tot een negatief financieel resultaat.

Maatschappelijk partner en focusthema's

SVn is maatschappelijk partner van haar deelnemers en samenwerkingspartners. Het partnerschap is zichtbaar in onze missie en visie. Aspecten van het partnerschap zijn onder andere het aansluiten bij de relevante netwerken, het delen van succesvolle aanpakken en kennis al dan niet in co-creatie met stakeholders en het bieden van toegesneden financieringsoplossingen. Onze relatiemanagers zijn op de thema's 'vooruit geschoven posten'. Resultaten zijn onder andere de oprichting van het Platform Woonstarters, participeren in verschillende proeftuinen voor aardgasvrije wijken, bijdragen aan en organiseren van informatiebijeenkomsten van en voor deelnemers en stakeholders en digitale nieuwsbrieven.

Evenals in 2018 hebben wij in 2019 grote investeringen in onze IT gedaan. Dit is een langetermijninvestering die

We focussen op een aantal thema's waarin we meer zichtbaar zijn en kennis organiseren en delen. Onze focusthema's komen voort uit de opgave van onze deelnemers in de gebouwde omgeving.

De focusthema's zijn:

- Energietransitie en klimaatdoelen
- Starters
- Langer zelfstandig thuis
- Asbest

Energietransitie en klimaatdoelen

De energietransitie is dé opgave voor Nederland in de komende jaren. Onderdeel van de klimaataanpak is een verdere CO2-reductie en energiebesparing in de gebouwde omgeving: de grootste verbouwing van Nederland. De aandacht voor de energietransitie zowel lokaal als landelijk leidt tot een groei van het aantal aanvragen en verstrekte leningen die zijn gerelateerd aan energiebesparing of -opwekking. Veel gemeenten hebben een Duurzaamheidsregeling en de provincies Limburg en Gelderland bieden Stimuleringsleningen waarin verduurzaming gecombineerd wordt met het levensloopbestendig maken van de woning en indien nodig veilige verwijdering van asbest. Daarnaast loopt een groot deel van deze leningen via het Nationaal Energiebespaarfonds.

Starters

De Starterslening was lang het belangrijkste SVn product. Het aantal verstrekte Startersleningen is de afgelopen tien jaar gehalveerd mede

door het wegvallen van de rijksbijdrage. Terwijl de positie van starters op de koopwoningmarkt ten opzichte van doorstromers zodanig is verslechterd dat wordt gesproken over een ‘verloren generatie’. Zo slecht als nieuwe toetreders op de koopwoningmarkt vandaag de dag kunnen worden geholpen, zo veel beter gaat het met de starters die in de crisisperiode een woning met Starterslening kochten. Als gevolg van waardestijging, rentedaling, economische groei en werkgelegenheid worden Startersleningen die in de crisisjaren zijn verstrekt, sneller afgelost.

Langer zelfstandig thuis

Onderzoek laat bij herhaling zien dat de verhuisbereidheid van ouderen laag is mede vanwege het ontbreken van woningaanbod. Ouderen zijn honkvaster dan jongeren. Met de vergrijzing zal de dynamiek op de woningmarkt afnemen en zullen ouderen hun woning vaker aanpassen. Daarnaast krijgt ook deze groep te maken met de verduurzamingsopgave, woningonderhoud en soms de verwijdering van asbest. Dit alles tegen de achtergrond van pensioenen die onder druk staan, stijgende zorgkosten en beperkte financieringsmogelijkheden. Hoewel in 2019 ruim 110 gemeenten een SVn Blijverslening en 42 gemeenten een Verzilverlening via SVn aanboden, blijkt in de praktijk de weg naar deze producten moeilijk te vinden. Ondanks de beschikbaarheid en voorlichting. Het financieren van ‘langer thuis wonen’ bevindt zich duidelijk nog in een begin stadium. Succesvol is de introductie van de provinciale regelingen als Duurzaam Thuis in Limburg en de Toekomstbestendig Wonen in

Gelderland. Een interessante ontwikkeling, omdat consumenten een breder pakket krijgen aangeboden met de nadruk op fijn en comfortabel wonen. Dit biedt perspectief voor de toekomst.

Asbest

In 2018 was de verwachting dat er een asbestfonds zou worden opgericht. Op 4 juni 2019 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel verworpen dat een verbod op asbestdaken mogelijk maakt. Daarmee is een nieuwe situatie ontstaan en stagneert de oprichting van een asbestfonds voor particulieren en agrariërs. In 2019 zijn door SVn in opdracht van het verantwoordelijke ministerie van Infrastructuur en Milieu de contouren van een asbestfonds voor particulieren en bedrijven geschetst. In 2020 krijgt dit een vervolg.

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

Het Nationaal Energiebespaarfonds is veruit het grootste en snelst groeiende fonds, eind 2019 is circa € 400 miljoen aan leningen verstrekt. In 2019 zijn de Scholen Energiebespaarlening en de mogelijkheid tot het financieren van laadpalen bij VvE's aan het fonds toegevoegd. In 2019 is van het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) een subsidie ontvangen voor een derde tranche (€ 400 mln.) in aanloop naar het Warmtefonds, waarmee het totale fondsvermogen op minstens € 1 miljard komt.

Vooruitblik 2020

In 2020 gaan we onze rol als maatschappelijk partner van overheden uitbouwen en onze dienstverlening verder optimaliseren. Samen met onze deelnemers en stakeholders blijft de focus liggen op de thema's; energietransitie, langer zelfstandig thuis, asbest en starters.

De energietransitie en klimaatdoelen

De rijksoverheid heeft een Warmtefonds aangekondigd waarbij het nemen van energiebesparende maatregelen voor iedere woningeigenaar bereikbaar wordt. SVn kan samen met andere partijen een bijdrage leveren om woningeigenaren te stimuleren energiebesparende maatregelen te nemen door financiering te bieden.

Langer zelfstandig thuis

Nederland vergrijst en het aantal ouderen zal de komende jaren toenemen. Dit heeft gevolgen voor de woningmarkt, de woonomgeving, de zorgvraag enzovoorts. Het belang van langer comfortabel in de huidige woning kunnen blijven wonen neemt daarbij toe. Eigenaren van woningen zullen hier steeds vaker op inspelen door hun woning aan te passen. Gemeenten kunnen daarbij een ondersteunende rol in de ontzorging en financiering bieden. SVn biedt hiervoor de Blijverslening en de Verzilverlening aan. Verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de woning zijn voor deelnemers mooie aanknopingspunten om op lokaal niveau met ouderen in gesprek te gaan.

Starters

De woningmarkt zit op slot en starters blijken daarvan het grootste slachtoffer. Belangrijkste oorzaken zijn het ontbreken van voldoende woningaanbod en de stijgende woningprijzen in combinatie met zwaardere financieringseisen. In 2019 hebben wij samen met andere partijen het initiatief genomen tot de oprichting van het [Platform Woonstarters](#). Daarmee gaan we in 2020 door. De Starterslening blijft een relevant instrument om jonge koopstarters een steun in de rug te geven.

Tot slot

Anders dan in eerdere jaren hebben we ervoor gekozen de tweeverjaars Deelnemersbijeenkomst in 2020 niet te laten plaatsvinden maar na te gaan of er andere, betere manieren zijn om het gesprek aan te gaan met

onze deelnemers. Daarbij denken we aan meer regionale bijeenkomsten maar ook aan digitale consultaties en discussies.

In 2019 is ons IT-systeem volledig vernieuwd. Het basiswerk is gedaan. We zijn nu onder meer in staat veel meer leningaanvragen in behandeling te nemen en sneller (bijna papierloos) af te handelen. In 2020 gaat SVn haar nieuwe digitale omgeving verder optimaliseren.

De afgelopen jaren hebben wij geïnvesteerd in IT en de verzelfstandiging. Onze dienstverlening is verbreed en onze processen zijn efficiënter geworden. Daarmee gaan we in 2020 gewoon door. Vanwege aanhoudende lage en zelfs negatieve rente, veel leningen met lage hoofdsommen en strengere wet en regelgeving zijn de kosten structureel hoger geworden. SVn streeft naar een positief resultaat waarbij de baten en lasten in evenwicht zijn en de continuïteit gewaarborgd blijft. Daarom is het noodzakelijk om de beheervergoeding, welke sinds 1996 gelijk is gebleven, aan te passen.

Stella Vos-van Daatselaar
en Jan Willem van Beek
april 2020

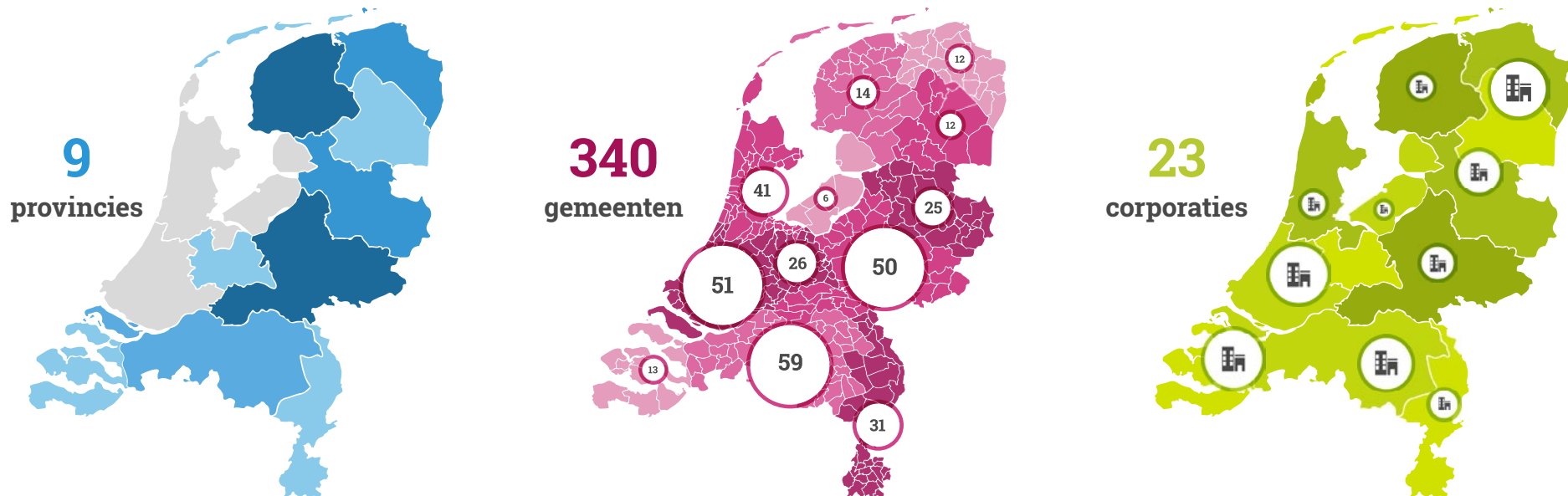
03

**Feiten, cijfers en
prestaties**

Feiten, cijfers en prestaties

Deelnemers en samenwerkingspartners

SVn heeft deelnemers en samenwerkingspartners. Deelnemers zijn per definitie overheden. Op 31 december 2019 telt Nederland 355 gemeenten. Daarvan zijn 340 ofwel 96% deelnemer van SVn. Verder zijn 9 provincies (75%) deelnemer. SVn werkt nauw samen met het Rijk. Daarnaast zijn 23 woningcorporaties als samenwerkingspartner bij SVn aangesloten.



Figuur: Aantallen deelnemers en samenwerkingspartners

Leningen

In 2019 verstrekt SVn voor € 173 miljoen aan leningen. Dit is hoger dan het niveau van 2018 (€ 159 miljoen). Het aantal verstrekte leningen stijgt met ruim 18%. De productie van Duurzaamheidsleningen (7.015) en Stimuleringsleningen inclusief de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie (5.824) is toegenomen. De productie Fondsmanagement leningen is fors gestegen van € 127 miljoen (6.514 leningen) in 2018 naar € 171 miljoen (8.311 leningen) in 2019. Dit wordt grotendeels verklaard door een toenemende productie van het Nationaal Energiebespaarfonds. De toenemende aandacht voor klimaat, energiebesparing en energieopwekking zijn de belangrijkste redenen voor de stijging van het aantal verstrekte leningen.

In 2019 zijn minder Startersleningen (2.256) verstrekt dan in 2018 (2.551). Tot 2017 werden er jaarlijks meer (dan in 2018 en 2019) Startersleningen verstrekt. Voor de 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 is verslechterd. Dat wordt verklaard door een achterblijvend woningaanbod, stijgende woningprijzen en strengere financieringseisen.

Tabel: Cijfers productie en portefeuille

(Bedragen x € 1 mln.)	2019		2018	
	Aantal	€	Aantal	€
Portefeuillecijfers financieringen				
SVn Plusleningen	22	4	25	7
Stimuleringsleningen en Transformatie faciliteit	17.874	220	13.069	179
Startersleningen	25.777	700	28.111	770
Duurzaamheidsleningen	28.190	154	22.856	131
Portefeuille SVn	71.863	1.078	64.061	1.087
Portefeuille fondsmanagement	21.758	381	14.661	262
Portefeuille SVn en fondsmanagement	93.621	1.459	78.722	1.349

Productie	2019		2018	
	Aantal	€	Aantal	€
Stimuleringsleningen (incl. Transformatie)	5.824	64	4.203	49
Startersleningen	2.256	61	2.551	68
Duurzaamheidsleningen	7.015	48	5.987	42
Productie SVn	15.095	173	12.741	159
Productie fondsmanagement	8.311	171	6.514	127
Productie SVn en fondsmanagement	23.403	344	19.255	286

Hertoets financiële draagkracht en aflossingen Startersleningen in 2019

Woningeigenaren met een Starterslening kunnen na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar een hertoets aanvragen om hun financiële draagkracht te laten toetsen. SVn toetst of de woningeigenaar op het toetsmoment voldoende financiële ruimte heeft om rente en aflossing op de lening te betalen.

Toelichting hertoetsgegevens Startersleningen:

- In 2019 komen 8.252 eigenaren in aanmerking voor een hertoets.
- In 31% van de gevallen (2.581) is sprake van volledige aflossing van de lening voor het toetsmoment.
- Bij 59% van de eigenaren (4.818) is er voldoende financiële draagkracht om volledige rente en aflossing te gaan betalen.
- Van de resterende 10% betaalt de 3% (gedeeltelijk) rente en heeft 7% onvoldoende financiële draagkracht om rente of rente en aflossing te betalen.

Tabel: Hertoetsgegevens Startersleningen

(Aantallen en %)	2019		2018	
	aantal	%	aantal	%
Aantal woningeigenaren dat in aanmerking kwam voor een hertoets	8.252	100%	7.659	100%
Vroegtijdig afgelost (voor het toetsmoment)	2.581	31%	1.954	26%
	5.671	69%	5.705	74%
Aantal woningeigenaren dat volledig rente en aflossing gaat betalen	4.818	59%	4.741	62%
	853	10%	964	12%
Aantal woningeigenaren dat gedeeltelijk betaalt	226	3%	459	6%
	627	7%	505	6%
Aantal woningeigenaren dat niet betaalt	627	7%	505	6%
	-	-	-	-

De langjarige gemiddelden laten zien dat na het eerste hertoetsmoment (na drie jaar) over 64% van de leningen de volledige rente en aflossing wordt betaald en dat gemiddeld 15% van de leningen volledig is afgelost.

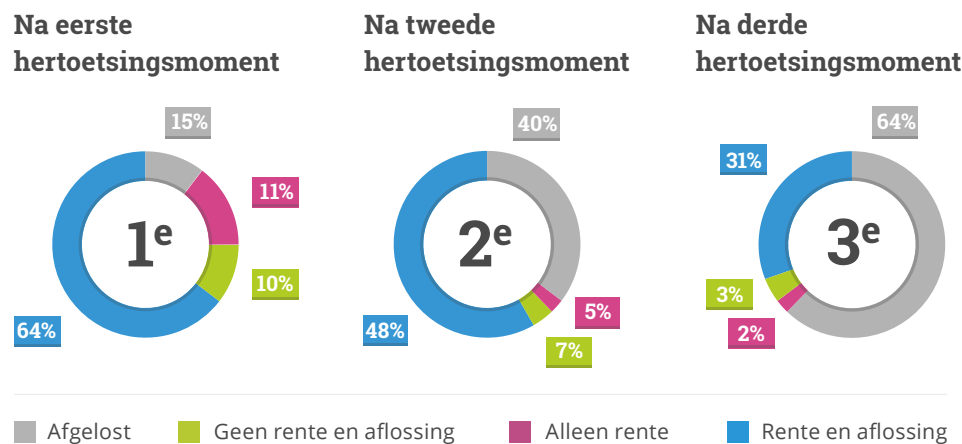
Bij 21% van de woningeigenaren is de betaalcapaciteit na drie jaar nog onvoldoende om de volledige maandlasten te kunnen betalen. Na het tweede hertoetsmoment (na zes jaar) heeft 12% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen en is 40% van de leningen volledig afgelost. Na het derde hertoetsmoment (na tien jaar) heeft nog slechts 5% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen en is 64% van de leningen volledig afgelost.

Bijzonder beheer

Eind 2019 bedraagt het aantal leningen met een betalingsachterstand van drie maanden of meer 215 (2018: 184). Dit betreft 0,3% (2018: 0,3%) van het aantal leningen in beheer. Hieruit blijkt dat het betaalgedrag van onze klanten goed is.

In 2019 zijn tien woningen (2018: 42) met verlies verkocht. Voor een woningverkoop met verlies op een Starterslening dienen we een verliesdeclaratie bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) in.

Figuur: Resultaten hertoetsmomenten



Omvang revolverende fondsen en aanwending

Onderstaande tabel geeft een geaggregeerd overzicht van de revolverende fondsen die SVn voor deelnemers en samenwerkingspartners beheert. Dit is exclusief de fondsen waar SVn het fondsmanagement over voert.

Tabel: Omvang revolverende fondsen

(bedragen x € 1 mln.)	2019	2018	Mutatie t.o.v. 2019
	€	€	€
Stimuleringsfondsen	390	339	51
Startersfondsen	677	670	7
Duurzaamheidsfondsen	211	180	31
Corporatiefondsen	26	30	-4
Totaal revolverend vermogen	1.304	1.219	85
Aangewend bedrag	933	904	28
Aangewend %	72%	74%	

Eind 2019 is 72% van het beschikbare fondsvermogen van € 1.304 miljoen uitgezet in leningen met een lage rente of renteloze leningen. Ten opzichte van 2010 (€ 568 miljoen) stijgt het beschikbare fondsvermogen met 130%. In 2019 storten deelnemers in totaal € 135 miljoen bij en onttrekken zij € 61 miljoen aan hun revolverende fondsen bij SVn.

Binnenstedelijke transformatie

Nieuw voor SVn in 2019 is de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie voor projecten die aantoonbaar bijdragen aan de woningproductie in regio's met een groot woningtekort. De regeling draagt bij aan het sneller realiseren van projecten door het beschikbaar stellen van deelfinanciering in de lastige ontwikkelfase.

SVn-vermogen

Per 31 december 2019 bedraagt de omvang van het SVn-vermogen € 64 miljoen. Een deel van het SVn-vermogen 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 onze 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-vermogen. Ook de SVn Plusleningen (€ 4 miljoen) en Verzilverlening (€ 0,6 miljoen) zijn uit het SVn-vermogen gefinancierd.

Fondsmanagement

In 2019 is SVn fondsmanager voor de volgende fondsen, met daarbij vermeld het fondsvermogen:

Tabel: Fondsmanagement

(Bedragen x € 1 mln.)	2019
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
Totaal fondsvermogen per 31-12-2019	875

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 2019 € 2,4 miljoen negatief (2018: € 2,0 miljoen negatief). Dit resultaat wordt voornamelijk verklaard door transitiekosten voor verzelfstandiging en door het ontwikkelen en implementeren van de vernieuwde IT-systemen. Ook wordt het resultaat beïnvloed door een negatieve rente en naar verhouding meer leningen met een lagere hoofdsom. SVn blijft de komende jaren fors inzetten op een meer efficiënte en effectieve bedrijfsvoering. Daarnaast is de vergoedingenstructuur aan herijking toe.

Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 22,7 miljoen (2018: € 19,7 miljoen):

Tabel: Bedrijfsopbrengsten

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Renteresultaat	8.547	5.854
Opbrengst afsluitkosten	2.002	2.287
Beheervergoeding	5.135	5.170
Overige baten	6.981	5.749
	22.665	19.060
Vrijval voorzieningen	-	620
Totaal bedrijfsopbrengsten	22.665	19.680

Toelichting:

- In 2019 realiseert SVn een positief renteresultaat van € 8,6 miljoen (2018: € 5,9 miljoen). De stijging van het renteresultaat wordt verklaard door een hogere rente consumptieve leningen als gevolg van toegenomen productie. In 2018 is een deel van de portefeuille renteswaps afgewikkeld. Hierdoor is een deel van de negatieve marktwaarde in het renteresultaat verwerkt.
- De overige baten zijn toegenomen als gevolg van de groei van fondsmanagementactiviteiten.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 25,7 miljoen (2018: € 22,3 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

Tabel: Bedrijfslasten

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Personeelskosten	14.623	10.706
Overige bedrijfslasten	10.976	11.556
Totaal bedrijfslasten	25.599	22.262

Toelichting:

- In 2019 bedraagt de formatie gemiddeld 170,1 fte (2018: 138,6). Dit is inclusief personeel ingezet voor de projectactiviteiten IT en verzelfstandiging. Vanaf 2019 heeft SVn ook medewerkers in dienst voor IT, Accounting en Treasury. In 2018 werden deze diensten uitbesteed aan FBNL. Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn en SVn-Fondsmanagement is ten opzichte van 2018 met bijna 30% toegenomen. Om deze groei goed te kunnen verwerken is er meer personeel binnen Operations ingezet.
- In 2018 en 2019 zijn projectkosten voor IT en verzelfstandiging 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

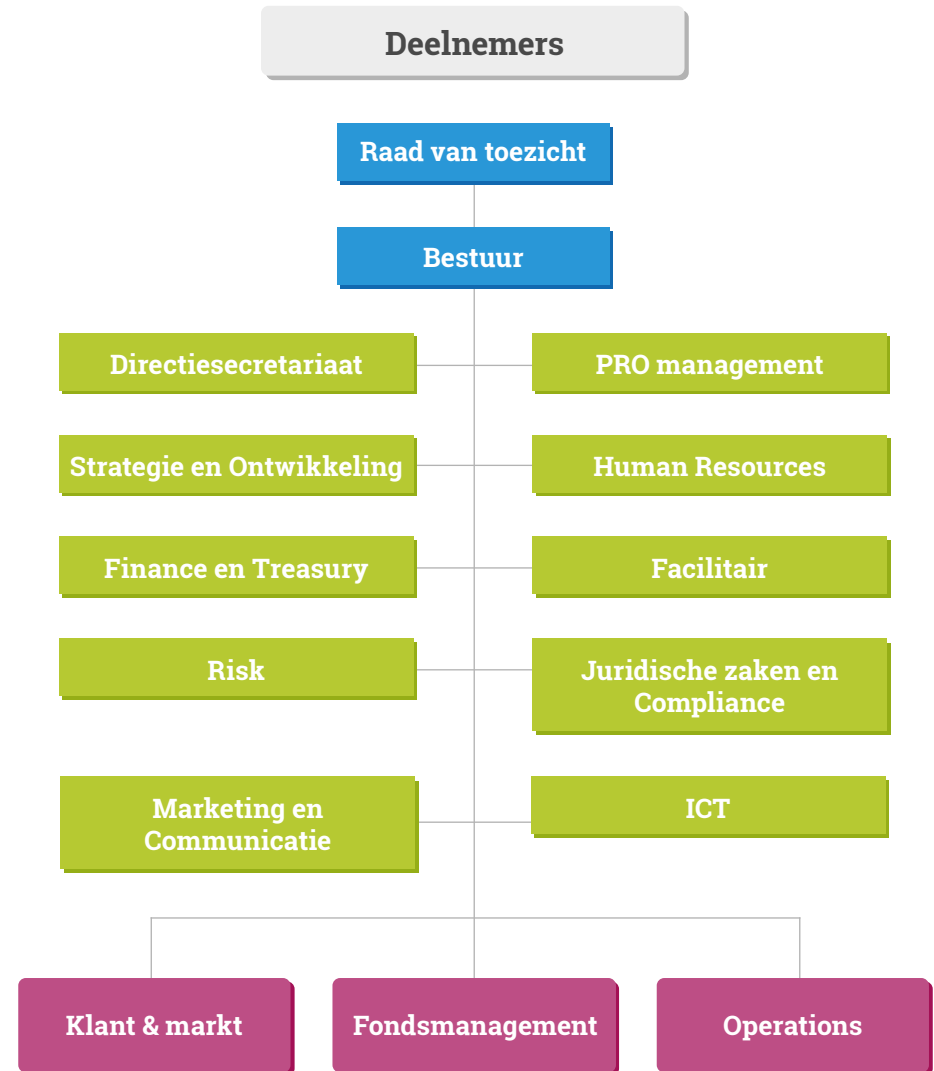
Organisatiestructuur

SVn heeft een raad van toezichtmodel met een bestuur en een raad van toezicht (RvT). In verband met het verzelfstandigingsproces van SVn zijn in de loop van 2019 de werkzaamheden accounting, treasury en IT van Fondsenbeheer Nederland (FBNL) overgenomen. Sinds mei 2019 neemt SVn geen diensten meer af van FBNL. In april 2019 is het nieuwe IT-platform live gegaan. Verder is er invulling gegeven aan een eigen IT regieorganisatie. Ultimo 2019 bedraagt de formatie 164 fte (2018: 157 fte). Gemiddeld was dit in 2019 170,1 fte. In de eerste helft van 2019 is projectcapaciteit ingezet in verband met het vervangen van het IT-platform. In de tweede helft is de nodige capaciteit ingezet voor verdere invulling en verfijning van het nieuwe IT-systeem. Door bedrijfsprocessen efficiënter in te richten is de formatie minder gegroeid dan, op basis van de 30% toename van productie, verwacht zou kunnen worden.

Uitvoering activiteiten door Fondsenbeheer Nederland

SVn nam tot mei 2019 de diensten accounting, reasury en IT van FBNL af. Voor deze diensten had SVn Service Level Agreements met FBNL afgesloten. Vanaf mei 2019 voert SVn deze diensten in eigen beheer uit.

Figuur: Organogram



Juridische zaken en compliance

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

Productgoedkeuringsproces

SVn heeft 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 worden periodiek gereviseerd en doorlopend getoetst aan relevante wet- en regelgeving en gedragscodes. In het kader van de vervanging van het IT-platform is alle productcommunicatie herzien waaronder productvoorwaarden, aanvraagformulieren, offertes en akten. In 2020 vindt er een volledige revisie plaats van de bestaande producten.

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, met de maatschappelijk geaccepteerde gebruiken en met wet- en regelgeving. Het beloningsbeleid moet stimuleren dat consumenten, deelnemers of andere cliënten zorgvuldig worden behandeld.

Vier uitgangspunten vormen de kern van ons beloningsbeleid:

- Het beloningsbeleid moet een billijke en consistente beloningstoekenning bevorderen met evenwichtige beloningsverhoudingen. Hiervoor hanteren we een functiewaarderingsstelsel waarmee functies worden gewogen en geëvalueerd;
- 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 in staat moet zijn op het juiste moment de juiste mensen met de juiste bekwaamheden te kunnen aantrekken, behouden en motiveren;
- Focus op totale beloning: de beloning bestaat naast een vaste beloning ook uit het pensioenbudget en de overige secundaire arbeidsvoorwaarden. Dit bepaalt de waardebepaling van het totale beloningspakket.

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 (RvT) 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 2019 ligt het WNT-maximum op € 194.000. SVn blijft ook binnen de normen van de WBFO.

SVn heeft geen 13e maand. Ter vervanging van de regeling voor variabele beloning kregen alle medewerkers in dienst van SVn over het jaar 2018 en 2019 een netto uitkering van € 850,-. Verder zijn de salarissen per 1-1-2020 met 2,6% extra verhoogd.

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 (DNB) kan hiervoor echter een ontheffing verlenen; in 2006 is aan SVn ontheffing verleend en deze is meerdere keren verlengd. De ontheffing betreft zogenaamde niet-professionele partijen die bij SVn gelden aanhouden. De Nederlandsche Bank (DNB) 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 2019 voldaan. Voor de periode na 2019 is geen nieuwe ontheffing aangevraagd.

Regeling eed en belofte financiële sector

De raad van toezicht (RvT) 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 2019 uit de heer Jan Willem van Beek en mevrouw Stella Vos-van Daatselaar.

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

Mevrouw Stella Vos-van Daatselaar heeft geen nevenfuncties.

De heer mr. Jan Willem van Beek is lid van de raad van commissarissen van Woonkracht10.

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. Het inzetten van de middelen van onze deelnemers, samenwerkingspartners en externe fondsen vraagt om grote zorgvuldigheid. SVn is zich bewust van het feit dat het nastreven van een maatschappelijke doelstelling en het in beheer hebben van voornamelijk publieke middelen een beheerste en integere bedrijfsvoering vereist.

Risicoprofiel

SVn hecht sterk aan een laag risicoprofiel. Het is niet altijd mogelijk om géén risico te lopen. Nieuwe oplossingen brengen een zekere (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

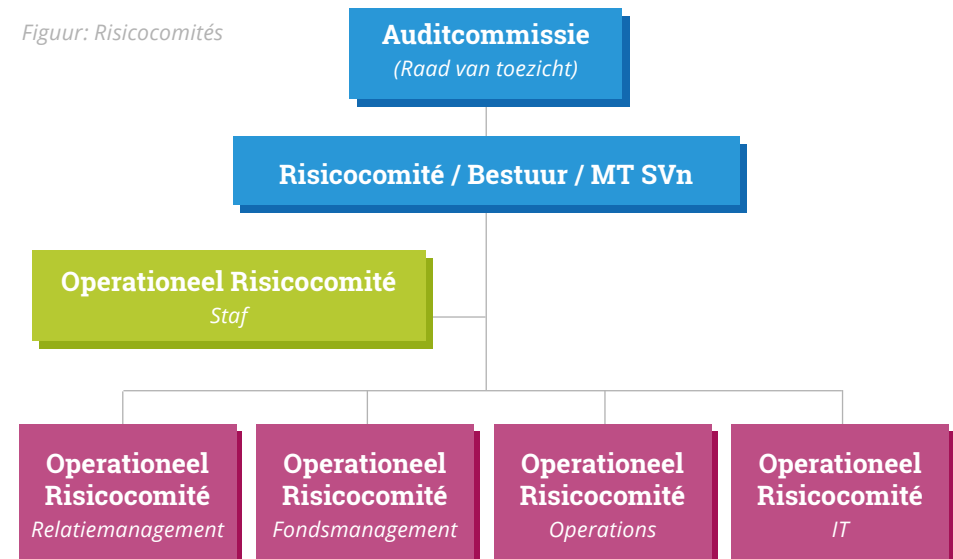
Voor het identificeren van risico's gebruikt SVn het Business Control

Framework (BCF). Het BCF is een gecoördineerde set van activiteiten om risico's te identificeren en te monitoren zodat 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 risicocomités.

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, is hier een onderdeel van. Dit proces voeren we jaarlijks uit en ad-hoc bij materiële wijzigingen in de omgeving van SVn.

Figuur: Risicocomités

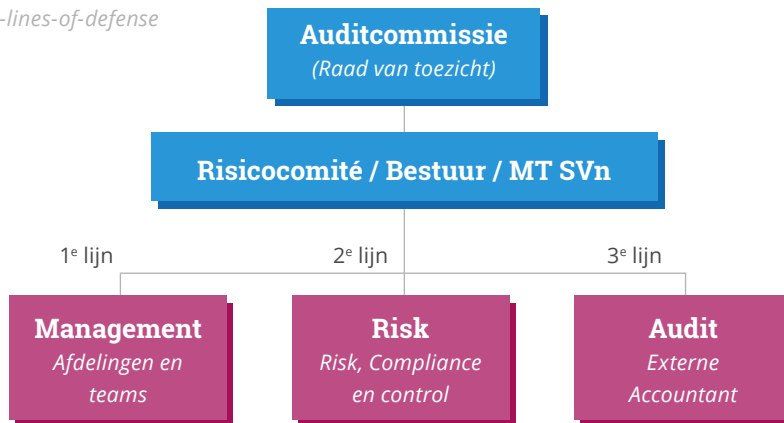


Governance | three-lines-of-defense

Om een beheerste en integere bedrijfsvoering te borgen is SVn ingericht naar het three-lines-of-defense model.

- Uitgangspunt van het model is dat de eerste lijn verantwoordelijk is voor de beheersing van de risico's. Dit doen de afdelingen door de beheersmaatregelen te borgen in processen met duidelijke verantwoordelijkheden.
- De tweede lijn stelt de afdelingen in staat om risico's te herkennen, te beoordelen en te beheersen. Tevens heeft de tweede lijn een adviserende en monitoringstaak.
- De derde lijn wordt ingevuld door onze accountant die controleert of het systeem van risicobeheersing en interne controle daadwerkelijk functioneert.

Figuur:
Three-lines-of-defense



Risicorapportage

Risicomanagement is 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 risicocomités wordt besproken. De risicorapportage geeft inzicht in de mate van beheersing en adresseert risico-issues. Dit resulteert in risico-eigenaarschap in alle geledingen van de organisatie en een verbeterd risico-inzicht in zowel lijn- als projectactiviteiten.

Risicobereidheid

SVn wordt 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. Het risk appetite dashboard is onderdeel van de risicorapportage.

Belangrijkste risico's

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

Tabel: Belangrijkste risico's

Categorie	Risicotype	Risico-omschrijving
Niet financieel	Strategisch	Strategisch risico
		Marktrisico
	Operationeel	Operationeel risico
		Business continuity
	Juridisch	Uitbestedingsrisico
		Compliance risico
Financieel	Financieel	Renterisico
		Liquideitsrisico
		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, liquideitsrisico en kredietrisico lichten we op [pagina 50](#) 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 complex en politiek-dynamische omgeving. SVn stemt haar strategie daar zo goed mogelijk op af. Het afgelopen jaar zijn onder andere focusthema's doorontwikkeld waardoor SVn sneller kan inspringen op landelijke en regionale ontwikkelingen.

Marktrisico

De rol van SVn ten opzichte van de markt is complementair.

Marktontwikkelingen 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 Internal Control Framework. 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 primaire processen, de controle-omgeving en de IT-omgeving van SVn. De verklaring van de accountant is onderdeel van dit jaarverslag.

IT en business continuity risico

Het IT & business continuity risico is een samengesteld risico. Het IT risico heeft betrekking op de mate van beschikbaarheid, integriteit en vertrouwelijkheid van IT systemen en de gerelateerde gegevens. Het business continuity risico manifesteert zich door onverwachte gebeurtenissen waardoor de dienstverlening van SVn in gevaar komt vanwege onvoldoende organisatorische weerstand en veerkracht. SVn wil deze risico's tot een minimum beperken. Door middel van leveranciersmanagement wordt de dienstverlening van onze IT leveranciers bewaakt. SVn heeft een proces ingericht waarmee we incidenten snel kunnen melden en adequaat afhandelen. Bij de afhandeling staat het leereffect centraal om herhaling te voorkomen. Bij grote (IT) incidenten is er de mogelijkheid om (tijdelijk) over te schakelen naar een ander platform om de dienstverlening snel te herstellen en in geval van een ernstige calamiteit heeft SVn de beschikking over een uitwijklocatie.

Uitbestedingsrisico

Om het uitbestedingsrisico te minimaliseren heeft SVn dienstverleningsovereenkomsten afgesloten met haar leveranciers waarin

ook de informatiebeveiliging wordt geborgd. 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.

07

Raad van toezicht

Raad van toezicht

Governancestructuur

SVn heeft een raad van toezicht-model met een bestuur en een raad van toezicht (RvT). Naast de statuten zijn reglementen vastgesteld waarin 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 RvT van SVn bestaat in 2019 uit 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 2019 diverse onderwerpen besproken en voorbereid in de auditcommissie (vier vergaderingen), de remuneratiecommissie (twee vergaderingen) en de commissie digitalisering & IT (drie vergaderingen). In 2019 heeft de RvT zes keer vergaderd.

De volgende onderwerpen zijn onder andere aan de orde gekomen:

- Jaarverslag 2018
- Reguliere kwartaalrapportages, kwartaalrapportages risicomanagement en kwartaalrapportages treasury
- Jaarplan treasury
- Risk appetite methodiek en dashboard
- Transitieproces ontvlechting Fondsenbeheer Nederland en SVn
- Planning en voortgang ontwikkeling nieuw IT platform SVn
- Customer Due Diligence (CDD) beleid
- Kennissessie wet- en regelgeving
- Verzekeringen
- Remuneratierapport 2018
- Klimaatakkoord
- Begroting 2020/uitvoeringsplan 2020
- Fondsmanagement, stand van zaken bestaande door SVn gemanagede fondsen
- Herbenoeming de heer Greitemann als lid van de RvT
- Zelfreflectie RvT

Governance

SVn hecht aan haar reputatie als deskundige, solide en integere financiële partner van deelnemende gemeenten, provincies, het Rijk en overige samenwerkingspartners. SVn voldoet aan de Corporate Governance Code voor zover van toepassing en waar dit noodzakelijk is 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 worden leden van RvT benoemd door de deelnemers. 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. De heer Greitemann is in 2019 herbenoemd voor een periode van vier jaar.

Commissies

Auditcommissie: de heer Greitemann (voorzitter) en de heer Kremers

Remuneratiecommissie: de heer Crone, mevrouw Kemna en de heer Van Veldhuizen (voorzitter)

Commissie Digitalisering & IT: mevrouw Kemna (voorzitter) 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 per 31-12-2019

De heer drs. F.J.M. Crone

- Burgemeester van Leeuwarden (tot 26 augustus 2019)
- Lid Eerste Kamer der Staten Generaal
- Lid raad van toezicht Platform 31
- Voorzitter raad van toezicht Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut (KNMI)

De heer dr. G.O. van Veldhuizen

- Burgemeester van Enschede
- Voorzitter Algemeen en Dagelijks Bestuur Regio Twente
- Voorzitter Algemeen en Dagelijks Bestuur 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
- Vicevoorzitter Twenteboard
- Voorzitter Algemeen en Dagelijks Bestuur Districtelijk Veiligheids Overleg (DVO)Twente
- Voorzitter Netwerkstad Twente
- Lid (vicevoorzitter) Dagelijks Bestuur Euregio
- Lid MONT
- Lid van het netwerk Mayors for Peace
- Voorzitter bestuurlijk overleg Kennispunt Twente

- Vicevoorzitter 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
- Adviseur Advisory Board World Trade Center Twente (WTC)
- Voorzitter van de raad van toezicht van de Vechtsport Autoriteit
- Stoker bij stichting Immer Weiter

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
- Voorzitter OMERS Eagle Holdings BV
- Voorzitter OMERS Freight Holdings BV
- Voorzitter OMERS Freight Parent 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 Europe
- Lid Raad van Commissarissen NIBC Bank
- Kroonlid College van Toezicht Advocatuur
- Adviseur Commonwealth Bank of Australia Europe

- 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

- Lid Audit en Risk Committee van Vereniging Géant
- Extern lid van het Audit Committee van het Ministerie van Financiën (tot 31-12-2019)
- Extern lid van het Audit Committee van het Ministerie van Justitie en Veiligheid (tot 31-12-2019)
- 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. (tot 7-8-2019)
- President Commissaris van MN Services N.V.
- Non-Executive Director ASA International PLC

Rooster van aftreden – Raad van toezicht SVn												
Aard zetel	Thans bezet door	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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				H 01-06				AF 01-06
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.

Verantwoordelijk voor de uitvoering van de activiteiten

SVn in Amersfoort

Accountant

Mazars Paardekooper Hoffman Accountants N.V. in Amsterdam

08

Jaarrekening

Balans 31 december 2019

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
ACTIVA	€	€
(1) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Software	3.819	-
(2) MATERIELE VASTE ACTIVA		
Kantoorinventaris en hardware	1.634	1.124
	1.634	1.124
(3) FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
SVn Plusleningen	4.363	6.632
Stimuleringsleningen	218.527	177.797
Startersleningen	699.816	770.356
Duurzaamheidsleningen	153.675	131.443
Overige leningen	1.125	1.567
Overige financiële vaste activa	13.349	10.048
	1.090.855	1.097.843
VLOTTENDE ACTIVA		
(4) Bouwfonds Startersfonds	16	16
(5) Vorderingen en overlopende activa	9.053	10.458
(6) Liquide middelen	303.326	223.681
	311.908	234.155
Activa	1.408.703	1.333.122

Vervolg balans 31 december 2019

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
PASSIVA	€	€
(7) EIGEN VERMOGEN		
SVn-fonds	64.050	66.497
(8) VOORZIENINGEN		
VRM Rentedeckingsfonds	1.424	2.130
BZK Rentedeckingsfonds	4.690	5.950
Overige Rentedeckingsfondsen	749	851
	6.863	8.931
(8) LANGLOPENDE SCHULDEN		
Stimuleringsfondsen	389.774	339.557
Startersfondsen	677.157	669.978
Duurzaamheidsfondsen	211.052	179.953
Corporatiefondsen	25.579	29.830
Overige langlopende schulden	850	1.071
	1.304.412	1.220.389
(9) KORTLOPENDE SCHULDEN	33.378	37.305
Passiva	1.408.703	1.333.122

Winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Rente en soortgelijke baten	43.172	36.290
Rente en soortgelijke lasten	34.625	30.436
Renteresultaat	8.547	5.854
Overige bedrijfsopbrengsten		
1. Opbrengst afsluitkosten	2.002	2.287
2. Beheervergoeding	5.135	5.170
3. Overige baten	6.981	5.749
	14.118	13.206
Vrijval Voorzieningen	-	620
(11) Som der bedrijfsopbrengsten	22.665	19.680

vervolg tabel volgende bladzijde

vervolg winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Personeels- en andere beheerskosten		
1. Personeelskosten		
1.1 Lonen en salarissen	5.436	4.909
1.2 Sociale lasten	819	794
1.3 Pensioen lasten	920	882
1.4 Kosten inleen	6.861	3.689
1.5 Overige personeelskosten	587	432
	14.623	10.706
Overige bedrijfslasten		
1. Beheerslasten Fondsenbeheer	1.940	5.646
2. Overige kosten	9.036	5.910
	10.976	11.556
(10) Som der bedrijfslasten	25.599	22.262
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	(2.934)	(2.582)
Vennootschapsbelasting	(487)	(615)
	(2.447)	(1.967)

Kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	31-12-19	31-12-18
Kasstroom uit operationele activiteiten	€	€
Resultaat	(2.447)	(1.967)
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	875	110
Mutatie voorzieningen:		
• Netto Contante Waarde verstrekte leningen	53	162
• Beheervergoeding	(509)	(635)
• Rente op Startersleningen	(1.612)	(2.600)
• Mutatie Rentedekkingsfondsen	-	(620)
	(2.068)	(3.693)
Mutatie revolverende fondsen:		
• Beheervergoeding	(4.626)	(4.435)
• Mutatie niet revolverend	(12.466)	(2.621)
• Rente op Stimuleringsleningen	26.995	20.279
	9.903	13.223
Mutatie in werkkapitaal:		
• Overige vorderingen	1.405	(5.386)
• Overige schulden	(4.148)	12.850
	(2.743)	7.463

vervolg tabel volgende bladzijde

vervolg kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	31-12-19	31-12-18
vervolg kasstroom uit operationele activiteiten	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.520	15.136
(Des) Investerings in vaste activa	(5.204)	112
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(5.204)	112
Verstrekke leningen	(173.453)	(158.586)
Ontvangen aflossingen leningen	180.441	169.766
	6.988	11.180
Ontvangen stortingen in rekening-courant	135.422	141.405
Onttrekkingen uit rekening-courant	(61.081)	(63.037)
	74.341	78.368
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	81.329	89.548
Toename geldmiddelen	79.645	104.796
Stand 1 januari	223.681	118.885
Mutatie boekjaar	79.645	104.796
Stand 31 december	303.326	223.681

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

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

Doelstelling en activiteiten

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 daarom 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 marktrente en het risico van meer- of minderopbrengsten vanwege fluctuaties van de rente op de geld- en kapitaalmarkt. Het renterisicobeleid is gericht op het beheersen

van dit risico waaraan de activiteiten worden blootgesteld als gevolg van renteschommelingen. SVn gebruikt renteswaps om 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 hedgeditem 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 waarde-mutatie van het ineffectieve deel wordt ten laste of ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

(Im)materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs rekening houdend met een restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van 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	10 jaar
Inventarissen en inrichting	10 jaar
Software	5 jaar
Hardware	3 jaar

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 allen een resterende looptijd korter dan een jaar.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasurystatuut bevat de door het bestuur van SVn vastgestelde beleidskaders. In het treasurystatuut 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.

- **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 (DNB). Deze moeten voldoen aan minimale (ratings)vereisten zoals vastgesteld in het treasurystatuut. Meestal is zekerheid ontvangen in de vorm van gemeentegarantie, Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)-garantie, waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek.

- **Concentratierisico:**

De uitbreiding van het productpalet draagt bij aan het mitigeren van het concentratierisico. Als de exposure van SVn bij één financiële instelling boven de interne norm van renteswaps en uitzettingen dreigt te komen, 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 (im)materiële vaste activa

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

Belastingen

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. Daarnaast wordt voor fiscale verliezen een inschatting gemaakt in hoeverre er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn om een latente belastingvordering te realiseren.

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) Immateriële vaste activa

Software

In de immateriële vaste activa zijn investeringen in software opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	-	-
Afschrijving tot 1 januari	-	-
Boekwaarde 1 januari	-	-
Investeringen	4.400	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	581	-
Boekwaarde per 31 december	3.819	-
Aanschafwaarde 31 december	4.400	-
Afschrijving tot 31 december	581	-
Boekwaarde per 31 december	3.819	-

(2) Materiële vaste activa

Kantoorinventaris en hardware

In de materiële vaste activa zijn bouwkundige investeringen; inventaris en hardware opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	1.326	1.438
Afschrijving tot 1 januari	202	92
Boekwaarde 1 januari	1.124	1.346
Investerings	804	-
Desinvesteringen	-	(112)
Afschrijvingen	294	110
Boekwaarde per 31 december	1.634	1.124
Aanschafwaarde 31 december	2.130	1.326
Afschrijving tot 31 december	496	202
Boekwaarde per 31 december	1.634	1.124

(3) Financiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)	Stand per 1 januari	Verstrekte leningen	Aflossingen	Stand per 31 december
	€	€	€	€
SVn Plusleningen [A]				
2018	9.459	-	(2.827)	6.632
2019	6.632	-	(2.269)	4.363
Stimuleringsleningen [B]				
2018	151.310	48.889	(22.402)	177.797
2019	177.797	64.312	(23.582)	218.527
Startersleningen [C]				
2018	831.508	67.743	(128.895)	770.356
2019	770.356	61.139	(131.679)	699.816
Duurzaamheidsleningen [D]				
2018	107.967	41.954	(18.478)	131.443
2019	131.443	48.002	(25.770)	153.675
Overige leningen [E]				
2018	1.969	-	(402)	1.567
2019	1.567	-	(442)	1.125
Overige financiële vaste activa [F]				
2018	6.810	-	3.238	10.048
2019	10.048	-	3.301	13.349
Totaal 2018	1.109.023	158.586	(169.766)	1.097.843
Totaal 2019	1.097.843	173.453	(180.441)	1.090.855

[A] SVn Plusleningen

Dit betreft leningen verstrekt uit het SVn-vermogen. De gemiddelde rentevoet over 2019 is 1,5% (2018: 1,5%).

[B] Stimuleringsleningen

Dit betreft de verstrekte leningen uit de revolverende fondsen van deelnemers. Waaronder de algemene Stimuleringslening, de Blijverslening en de Verzilverlening. Daarnaast ook de Duurzaam Thuislening van Limburg, de Toekomstbestendig Wonenlening van Gelderland en de leningen verstrekt vanuit de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie. Deze leningen worden verstrekt voor risico van de deelnemers. Daarnaast zijn er op verzoek van de gemeenten aanvullende zekerheden ontvangen. De gemiddelde rentevoet over 2019 is 1,6% (2018: 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. De Starterslening is een tweede hypotheek met zekerheid in de vorm van Nationale Hypotheek Garantie.

Tabel: Verstrekte Startersleningen naar deelnemers, samenwerkingspartners en SVn

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Uit Gemeentelijke fondsen	485.708	512.204
Uit Provinciale fondsen	56.729	60.077
Uit Corporatiefondsen	20.197	24.655
Door SVn gefinancierd	137.182	173.420
Lopende leningen	699.816	770.356

[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 2019 is 1,1% (2018: 1,1%).

[E] Overige leningen

Dit betreft door SVn aan Verenigingen van Eigenaren en woningeigenaren (VvE's) verstrekte leningen tegen marktconforme voorwaarden. In alle gevallen is zekerheid ontvangen in de vorm van een gemeentegarantie Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek. De gemiddelde rentevoet over 2019 is 2,8% (2018: 2,8%).

[F] Overige financiële vaste activa

Dit betreft onder andere aktebetalingen, 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 € 4,1 miljoen (2018: € 3,7 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 € 8,2 miljoen (2018: € 5,4 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

(4) 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)	2019	2018
	€	€
Schuldrest per 1 januari	16	12
Bij:		
Gestort door Bouwfonds	-	-
	-	-
Mutaties		
Af		
Opgenomen bedragen	-	-
Beheervergoeding	-	(4)
	-	(4)
Schuldrest per 31 december	16	16

(5) Vorderingen en overlopende activa

Onder de overige vorderingen zijn de toekomstige vorderingen fondsmanagement (2019: € 2,6 miljoen, 2018: € 1,4 miljoen) en toekomstige rente-inkomsten (2019: € 1,9 miljoen, 2018: € 1,3 miljoen) met een kortlopend karakter opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Te ontvangen rente	-	1
Te vorderen BTW	-	424
Te vorderen VPB	725	-
Overige vorderingen	8.328	10.033
Boekwaarde per 31 december	9.053	10.458

(6) Liquide middelen

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

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Saldi bij bankinstellingen	303.326	223.681
Boekwaarde per 31 december	303.326	223.681

Passiva

(7) Eigen Vermogen

SVn fonds

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

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	66.497	68.464
Mutaties		
Kapitaalstorting	-	-
Resultaat lopend boekjaar	(2.447)	(1.967)
Boekwaarde per 31 december	64.050	66.497

(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 2019 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
	€	€	€	€	€	€
VROM Rentedekkingfonds [A]						
• 2018	1.784	-	(891)	-	1.237	2.130
• 2019	2.130	-	(706)	-	-	1.424
BZK Rentedekkingfonds [B]						
• 2018	9.177	-	(1.437)	(574)	(1.216)	5.950
• 2019	5.950	-	(803)	(457)	-	4.690
Overige Rentedekkingfonds [C]						
• 2018	1.663	162	(272)	(61)	(641)	851
• 2019	851	53	(103)	(52)	-	749
Totaal 2018	12.624	162	(2.600)	(635)	(620)	8.931
Totaal 2019	8.931	53	(1.612)	(509)	-	6.863

[A] VROM Rentedekkingfonds

In 2019 is een deel van de leningen het derde hertoetsmoment gepasseerd. Een deel van de leningen blijft na het derde hertoetsmoment steun nodig hebben. Het VROM rentedekkingfonds is naar verwachting voldoende toereikend.

[B] BZK Rentedekkingfonds

In 2019 zijn de eerste BZK Startersleningen het tweede hertoetsmoment

gepasseerd, de hertoetsuitslagen liggen in lijn met de verwachtingen. Het BZK rentedekkingfonds is naar verwachting voldoende toereikend.

[C] Overige Rentedekkingfondsen

De productie SVn afkoop leningen bedroeg in 2019 € 0,2 miljoen. Hiervoor is een bedrag van € 0,1 miljoen aan de overige Rentedekkingfondsen toegevoegd.

(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
	€	€	€	€	€	€
Stimuleringsfondsen [A]						
• 2018	278.215	59.014	3.196	18	(886)	339.557
• 2019	339.557	53.155	2.866	(4.825)	(979)	389.774
Startersfondsen [B]						
• 2018	670.148	(9.510)	14.973	(3.012)	(2.621)	669.978
• 2019	669.978	(5.379)	22.141	(7.013)	(2.570)	677.157
Duurzaamheidsfondsen [C]						
• 2018	146.588	32.448	1.344	374	(801)	179.953
• 2019	179.953	31.383	1.050	(358)	(976)	211.052
Corporatiefondsen [D]						
• 2018	32.772	(3.584)	766	(1)	(123)	29.830
• 2019	29.830	(4.818)	937	(270)	(101)	25.578
Totaal 2018	1.127.723	78.368	20.279	(2.621)	(4.431)	1.219.318
Totaal 2019	1.219.318	74.341	26.995	(12.466)	(4.626)	1.303.561

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)	2019	2018
	€	€
Uitgezet in Stimuleringsleningen	208.991	177.607
Uitgezet in Startersleningen	546.742	572.296
Uitgezet in Duurzaamheidsleningen	156.673	129.698
Uitgezet in Corporatie Startersleningen	20.187	24.654
Saldi op Gemeenterekeningen	298.791	250.159
Saldi op Provincierekeningen	38.440	31.728
Saldi op Corporatierekeningen	5.392	5.176
Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie	28.345	28.000
	1.303.561	1.219.318

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)	2019	2018
	€	€
Overige langlopende schulden	850	1.071
	850	1.071

(10) 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)	2019	2018
	€	€
Bouwdepots	27.985	31.849
Te betalen BTW	117	-
Te betalen VpB	-	238
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	5.276	5.218
Boekwaarde per 31 december	33.378	37.305

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Komende productie

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Toegezegd: Uitgebrachte, nog niet geaccepteerde offertes	10.116	15.473
Geaccepteerde: Nog niet gepasseerde offertes	-	39
Overige langlopende financiële vaste activa	10.116	15.512

Financiële instrumenten (renteswaps)

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

De marktwaarde van de renteswaps per balansdatum bedraagt € 12,5 miljoen negatief (2018: € 14,4 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 € 121,5 miljoen (2018: € 142,5 miljoen) waarbij een vaste rente wordt betaald van gemiddeld 2,53% (2018: 2,38%) 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 (2018: € 33,8 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 2019 zijn langlopende verplichtingen aangegaan voor € 8,7 miljoen. Het betreft verplichtingen uit hoofde van huurcontracten (€ 2,6 miljoen, waarvan € 0,7 miljoen met een looptijd langer dan vijf jaar), IT- en infrastructuurcontracten (€ 5,4 miljoen) en leasecontracten (€ 0,7 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 (DNB) aan te vragen. Sinds 2006 heeft De Nederlandsche Bank (DNB) 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 2019 voldaan.

Bankgaranties

SVn heeft een garantstelling afgegeven aan De Nederlandsche Bank NV (DNB) van € 1 miljoen in het kader van de ontheffing Wet op het financieel toezicht. Deze garantstelling liep tot en met 31 december 2019. Daarnaast heeft SVn een garantstelling afgegeven aan de verhuurder van het bedrijfspand van € 0,1 miljoen.

Belastingen

De Belastingdienst heeft aangegeven SVn niet als fiscaal ondernemer te zien. In de jaarrekening van 2019 heeft SVn de gevormde latentie ultimo 2018 vrij laten vallen. In de jaarrekening van 2019 heeft SVn een belastingdruk van nihil opgenomen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Financieel resultaat

SVn behaalt over 2019 een negatief financieel resultaat van € 2,4 miljoen (2018: negatief € 2,0 miljoen). Het SVn-vermogen daalt daarmee naar € 64,1 miljoen.

(11) Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 22,7 miljoen (2018: € 19,7 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Renteresultaat	8.547	5.854
Overige bedrijfsopbrengsten		
1. Opbrengst afsluitkosten	2.002	2.287
2. Beheervergoeding	5.135	5.170
3. Overige baten	6.981	5.749
	14.118	13.206
Vrijval voorzieningen	-	620
Totaal bedrijfsopbrengsten	22.665	19.680

Vervolg toelichting op de winst- en verliesrekening

Toelichting renteresultaat:

In 2019 heeft SVn een positief renteresultaat van € 8,6 miljoen gerealiseerd (2018: € 5,9 miljoen). De stijging van het renteresultaat wordt verklaard door hogere rente consumptieve leningen als gevolg van toegenomen productie. In 2018 is een deel van de portefeuille renteswaps afgewikkeld. Hierdoor is een deel van de negatieve marktwaarde in het rente resultaat verwerkt.

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Rentebaten		
Liquide middelen	-	1
Financiële vaste activa	36.712	31.214
Overige rentebaten	6.460	5.075
	43.172	36.290
Rentelasten		
Langlopende schulden	28.323	21.305
Renteswaps	4.165	7.102
Overige rentelasten	2.137	2.029
	34.625	30.436
Renteresultaat	8.547	5.854

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

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	36.600	31.031
¹ Overige leningen	112	183
	36.712	31.214

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)	2019	2018
	€	€
(financiering) Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	28.322	21.297
Overige lasten	1	8
	28.323	21.305

Toelichting overige bedrijfsopbrengsten:

- De overige baten zijn toegenomen als gevolg van de groei van fondsmanagementactiviteiten.

(12) Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 25,6 miljoen (2018: € 22,3 miljoen) en zijn als volgt te specificeren:

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Lonen en salarissen	5.436	4.909
Sociale lasten	819	794
Pensioen lasten	920	882
Kosten inleen	6.861	3.689
Overige personeelskosten	587	432
	14.623	10.706
Beheerslasten Fondsenbeheer	1.940	5.646
Overige kosten	9.036	5.910
	10.976	11.556
Totaal bedrijfslasten	25.599	22.262

Toelichting op de bedrijfslasten:

- In 2019 bedraagt de formatie gemiddeld 170,1 fte (2018: 138,6). Dit is inclusief personeel ingezet voor de projectactiviteiten IT en verzelfstandiging. In 2018 werden deze diensten uitbesteed aan FBNL. Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn en SVn-Fondsmanagement is ten opzichte van 2018 met bijna 30% toegenomen. Om deze groei goed te kunnen verwerken is er meer personeel binnen Operations ingezet.
- In 2018 en 2019 zijn projectkosten voor IT en verzelfstandiging verantwoord onder overige bedrijfslasten.
- In de overige bedrijfslasten zijn daarnaast kosten verantwoord voor fondsmanagement, automatisering en adviezen om te voldoen aan wet- en regelgeving.

Accountantshonoraria

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

(Bedragen x € 1.000)	2019	2018
	€	€
Controle van de jaarrekening	50	41
Andere controlewerkzaamheden	32	23
Fiscale advisering		
Andere niet-controlediensten		
	82	64

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 2019

De jaarrekening 2019 is, na verkregen goedkeuring van de raad van toezicht, door de bestuurder vastgesteld op 15 april 2020. Het bestuur heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en stelt voor om het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 2.447.000 te onttrekken aan het vrij besteedbaar vermogen. Dit is aldus in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen

Het uitbreken van het Coronavirus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. SVn volgt de richtlijnen van de overheid op. Dit houdt onder andere in dat het merendeel van onze medewerkers thuiswerken tot 6 april.

Op dagelijkse basis wordt door het bestuur gevolgd welke impact het Corona-virus op de organisatie, medewerkers, aanvragen en productie van zowel SVn als de fondsen onder management heeft. Waar nodig kunnen we de inzet van externe medewerkers afschalen. SVn heeft voldoende weerstandsvermogen om de huidige corona-crisis voorlopig zonder externe steun te kunnen doorstaan. Indien de corona-crisis langere periode aanhoudt en leidt tot een forse daling van het aantal aanvragen, dan zal SVn indien mogelijk gebruik maken van het pakket aan steunmaatregelen van het rijk. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op het fonds niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op het fonds.

Aantal werknemers per balansdatum

Per 31 december 2019 waren 163,8 werknemers werkzaam voor SVn, hiervan waren er 91,7 fte op basis van een volledig dienstverband in dienst (2018: 156,8 en 87,0). In 2019 waren er gemiddeld 170,1 werknemers werkzaam voor SVn (gemiddeld 2018: 138,6).

(bedragen x € 1.000)	2019	2018
	aantal	aantal
Directie en staf	45,2	32,9
Klant en markt	29,0	29,8
Operations	89,6	94,1
Totaal aantal medewerkers per 31-12	163,8	156,8
Totaal aantal medewerkers intern	91,7	87,0

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: Leidinggevende topfunctionarissen

2019			2018		
Leidinggevend topfunctionaris	mr. J. W. van Beek	mevr. S.B. Vos-van Daatselaar	mr. J. W. van Beek	mevr. S.B. Vos-van Daatselaar	
Functie(s)	Directeur	Directeur	Directeur	Directeur	
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 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	
Bezoldiging (x € 1)					
Beloning	161.836	162.158	158.414	151.280	
Belastbare onkostenvergoedingen	-	59	-	111	
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	31.321	27.963	29.885	24.936	
Totaal bezoldiging	193.157	190.179	188.299	176.327	
Toepasselijk Wnt-maximum	194.000	194.000	189.000	189.000	
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt	

Toezichthoudende topfunctionarissen

Tabel: Toezichthoudende topfunctionarissen

2019					
Toezi <h3>chthoudend topfunctionaris</h3>	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
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
Bezoldiging (x € 1)					
Beloning	14.000	10.000	14.000	12.000	12.000
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	14.000	10.000	14.000	12.000	12.000
Toepasselijk Wnt-maximum	29.100	19.400	19.400	19.400	19.400
Motivering indien overschrijding	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

2018						
Toezi <h3>chthoudend topfunctionaris</h3>	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
Bezoldiging (x € 1)						
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

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

15 april 2020

10

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen krachtens de WNT.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2019;
- de winst-en-verliesrekening over 2019; 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 (hoofdstuk 9) en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die onder andere bestaat uit het verslag van het bestuur en de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge 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 2017 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 gedekt 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 (BW). In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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 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 en de Raad van Toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan het bestuur en de Raad van Toezicht dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd.

Wij communiceren ook met de Raad van Toezicht over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Amsterdam, 15 april 2020

Mazars N.V.

J.C. van Oldenbeek MSc RA