



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

Jaarverslag 2021



Inhoud

01	Voorwoord	3
02	Verslag van het bestuur	7
03	Bedrijfsresultaat, opbrengsten & lasten	27
04	Organisatie	31
05	Risicomanagement	36
06	Raad van toezicht	41

07	Jaarrekening	46
	Balans 31 december 2021	47
	Kasstroomoverzicht	51
	Waarderingsgrondslagen	53
	Toelichting op de balans	60
	Toelichting op de winst- en verliesrekening	72
08	Overige gegevens	79
09	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	81

01

Voorwoord

Voorwoord van het bestuur

In 2021 bestond SVn 25 jaar. Dat betekent een kwart eeuw aan maatschappelijk relevante financieringsoplossingen voor de gebouwde omgeving. Al die tijd doen we dit samen met gemeenten, provincies en het Rijk. Zo dragen we met trots bij aan de kwaliteit van leven en wonen in Nederland.

Impact van Covid-19

Ook 2021 stond voor een belangrijk deel weer in het teken van Covid-19. Voor het tweede achtereenvolgende jaar constateren we dat het virus afgelopen jaar vooral maatschappelijk grote impact had. De economie lijkt als geheel dankzij de ondersteunende maatregelen maar beperkt hinder te ondervinden. Echter trekt de pandemie wel een zware wissel op een aantal specifieke sectoren en groepen. Wat dit op de langere termijn betekent voor bijvoorbeeld de gebouwde omgeving, verduurzaming en energietransitie blijft nu nog ongewis.

Voor SVn is de impact op de bestaande leningportefeuille en het aantal nieuwe aanvragen vooralsnog beperkt. Dit is anders voor onze eigen organisatie.

In 2021 werkten onze medewerkers – net als in 2020 – voornamelijk vanuit huis. Al dat thuiswerken zorgde er wel voor dat we creatiever werden, zowel in onderlinge samenwerking als in de samenwerking met deelnemers en stakeholders.

Problemen op en voor de woningmarkt

Er is veel behoefte aan comfortabel en veilig wonen. Door Covid-19 misschien nog wel meer. Tegelijkertijd is de woningmarkt oververhit, met een oplopend tekort van ruim 300.000 woningen en een woningproductie die nog steeds stagneert. Ook de prijzen voor koopwoningen blijven fors stijgen, met de lage rentestand als belangrijke factor. En de wachttijden voor huurwoningen nemen toe.

Een steeds groter probleem vormen de oplopende prijzen van grond en grondstoffen en de personeelstekorten in de bouw- en installatiesector. Daarmee staat ook de verduurzaming van de woningvoorraad onder druk. De nieuwe ministersploeg, en dan met name de ministers voor Volkshuisvesting en voor Klimaat en Energie, wacht een pittige taak.

Specifieke financieringsoplossingen voor de gebouwde omgeving

Gemeenten en provincies staan de komende jaren voor uitdagingen op het gebied van wonen, stedelijke vernieuwing en energietransitie. Hoe zorgen we voor betaalbare woningen voor starters?

Kunnen we leegstaande kantoren transformeren? Hoe spelen we in op vergrijzing? Hoe verduurzamen we woningen, maatschappelijk vastgoed en andere gebouwen? Hoe faciliteren we nieuwe woonvormen, zoals wooncoöperaties? De kernactiviteiten van SVn liggen op al deze terreinen. We denken daarom met een team van betrokken medewerkers continu met gemeenten, provincies en andere overheden mee, om specifieke financieringsoplossingen te bedenken voor deze uitdagingen. De titel van ons nieuwe, strategische plan is ook niet zomaar gekozen: ‘Samen investeren in meer impact’.

Efficiëntere dienstverlening en klanttevredenheid wederom een 8

Het telkens verbeteren van de dienstverlening richting onze klanten zit in ons DNA. Op de afdeling Operations werken we inmiddels 15 procent efficiënter dankzij verdere investeringen in automatisering en verbeterde klantcontactprocessen. Voor bestaande klanten investeerden we in 2021 in een digitaal klantportaal en berichtenbox. Ieder kwartaal meten we de klanttevredenheid. Klanten die een lening bij ons afsluiten, waarderen onze dienstverlening en producten net als vorig jaar met een 8. Daar zijn we natuurlijk trots op.

Deelnemersovereenkomsten vernieuwd

In 2021 vernieuwden we voor het eerst in 25 jaar de overeenkomst met onze deelnemers. De deelnemersovereenkomst is aangepast aan de huidige wet- en regelgeving en omvat een gewijzigde grondslag voor de

beheervergoeding. Met vrijwel alle gemeenten en provincies die in 2021 deelnemer waren, is weer een overeenkomst vastgesteld.

Vertrek Nationaal Warmtefonds

Het fondsbestuur van het Nationaal Warmtefonds (NWF) besloot in 2020 om een nieuwe partij aan te wijzen voor de volgende fase van het NWF. In de eerste helft van 2021 vond de overdracht aan de nieuwe uitvoerders plaats. Per 1 juli 2021 verstrekt SVn geen leningen meer vanuit het NWF. Wel voeren we het beheer over de tot 1 juli 2021 opgebouwde leningportefeuille.

Realisatiefonds en leenfonds woningcoöperaties Amsterdam

Met onze financiële regelingen willen we maatschappelijke impact realiseren. Een mooi voorbeeld daarvan is het Realisatiefonds, dat we eind 2021 samen met Energie Samen, Rabobank, ASN Bank en Triodos Bank lanceerden. Met een Realisatielening bekostigen energiecoöperaties collectieve zonneprojecten. We verwachten met het fonds de komende jaren ruim duizend duurzame projecten van burgerinitiatieven te financieren.

Nog een voorbeeld van maatschappelijke impact is de regeling waarvoor de gemeente Amsterdam bij SVn aanklopte. De stad streeft ernaar om vierhonderd betaalbare huur- en middenhuurwoningen te realiseren. Hiervoor stelt de gemeente in een leenfonds 20 miljoen euro beschikbaar

aan Amsterdamse woningcoöperaties, voor de financiering van ontwikkelingsinitiatieven. In 2022 verwachten we de eerste aanvragen.

Nieuwe bestuursvoorzitter en nieuwe voorzitter raad van toezicht

Arjen Gielen is per 1 december 2021 de nieuwe bestuursvoorzitter van SVn. Hij volgt Jan Willem van Beek op, die tot 1 juni vorig jaar deze functie bekleedde. Arjen Gielen vormt samen met Stella Vos het bestuur van SVn. Ferd Crone nam na acht jaar afscheid als voorzitter van de raad van toezicht (RvT). Hij is opgevolgd door Milo Schoenmaker, die al lid van de RvT was.

Stella Vos-van Daatselaar en Arjen Gielen

28 april 2022

02

Verslag van het bestuur

Verslag van het bestuur

In dit hoofdstuk kijken we kort terug op 25 jaar SVn en gaan in op de ontwikkelingen en resultaten van het jaar 2021. We geven inzicht in zowel het aantal verstrekte leningen en onze activiteiten als de maatschappelijke impact ervan. Ten slotte kijken we vooruit naar onze prioriteiten en ambities voor 2022.

25 Jaar SVn

In 2021 keken we met plezier terug naar 25 jaar SVn. We deden dit met alle medewerkers, vooral in een aantal online sessies en via ons intranet. Helaas kon het geplande feest vanwege Covid-19 niet doorgaan. Via onze social mediakanalen deelden we ook een aantal mooie verhalen 'uit de oude doos' met de buitenwereld.

Van 1996 naar 2021

SVn wordt in 1996 opgericht door Bouwfonds en haar aandeelhouders, en is een van de fondsen binnen Fondsenbeheer Nederland. In 2000 wordt Bouwfonds verkocht aan ABN AMRO. In 2006 neemt de Rabo Vastgoedgroep Fondsenbeheer Nederland over. In de beginjaren van SVn worden de Stimulerings- en Starterslening ontwikkeld.

In 2009 komt daar de Duurzaamheidslening bij.

De JESSICA-fondsen ED, FRED en SOFIE – bedoeld om de stedelijke ontwikkeling in Den Haag, Rotterdam en Zuid-Holland te (co-)financieren worden in 2013 bij SVn ondergebracht. In 2014 wordt

SVn fondsbeheerder van het Fûns Skjinne Fryske Energzy (FSFE), dat als primaire doelstelling heeft een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsambitie van de provincie Friesland. In datzelfde jaar start ook het Nationaal Energiebespaarfonds (later Warmtefonds) waar SVn de uitvoeringsorganisatie en bemiddelaar van wordt.

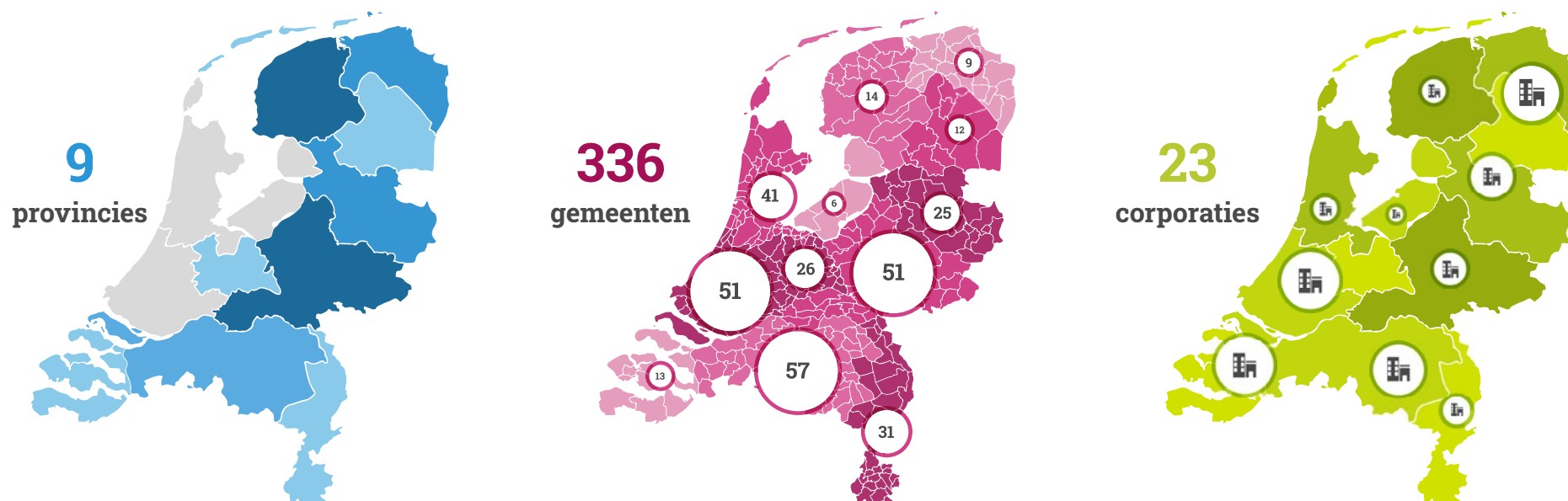
SVn gaat in 2015 als zelfstandige stichting verder. In de daaropvolgende jaren worden de Blijverslening en de Verzilverlening aan het aanbod toegevoegd. De fondsenportefeuille wordt in 2018 uitgebreid met het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag en het BNG Duurzaamheidsfonds. Met de toevoeging van de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie (ondersteuning van de transformatie van bedrijfs- of industrielocaties naar woningbouw) en het Realisatiefonds (financiering van zonne- en windparken) beheert SVn op dit moment vijf Nederlandse en vier Europese fondsen.

Kerntaak

SVn is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk. De kerntaak van SVn is specifieke leningen ontwikkelen, verstrekken en beheren voor gemeenten en andere overheden. Samen met deze deelnemers brengen we in een unieke structuur een maatschappelijk gewenste ontwikkeling op gang of versnellen of stimuleren deze. SVn draagt bij aan de kwaliteit van wonen en leven in Nederland. Samen met onze deelnemers zorgen we voor impact op het gebied van volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing.

Deelnemers en samenwerkingspartners

SVn heeft deelnemers en samenwerkingspartners. Op 31 december 2021 waren 336 (95%) van de 352 Nederlandse gemeenten en 9 provincies (75%) deelnemer bij SVn (figuur 1). Er zijn 23 woningcorporaties samenwerkingspartner. SVn voert namens deze deelnemers en samenwerkingspartners 981 financieringsregelingen uit met een eigen doelstelling en funding. We werken daarbij samen met het Rijk, geldverstrekkers, kennispartijen en belangenorganisaties. Ondanks dat drie gemeenten zich aansloten als nieuwe deelnemer, daalde het aantal deelnemers ten opzichte van 2020 als gevolg van gemeentelijke herindelingen.



Figuur 1: Aantallen deelnemers en samenwerkingspartners

Maatschappelijke partner en impact

SVn creëert maatschappelijke impact. Dat doen we met zowel onze financieringen en fondsen als de inzet van onze expertise.

We werken daarbij vanuit drie focusgebieden:

1. Volkshuisvesting
2. Energietransitie
3. Stedelijke vernieuwing, woningverbetering en transformatie

Volkshuisvesting

De woningmarkt kent een groot aantal uitdagingen. Er is een tekort aan woningen, de gemiddelde huizenprijs stijgt nog steeds en diverse doelgroepen ervaren de ongeschiktheid van hun woning.

Energietransitie

De energietransitie verloopt moeizaam en het tempo van verduurzaming van de woningvoorraad moet omhoog om de klimaatdoelen van 2030 te halen. De strategie om inwoners te bewegen hun huis aardgasvrij te maken en te verduurzamen, werkt onvoldoende. De druk bij gemeenten en provincies neemt toe om een hierin een stevigere rol te pakken.

Stedelijke vernieuwing, woningverbetering en transformatie

Ook op het gebied van ruimtelijke ordening liggen er vraagstukken. Een fors deel van de Nederlandse woningvoorraad is verouderd. Dit leidt regelmatig tot wijken en buurten met sociale uitdagingen. Een integrale aanpak is gewenst. Transformatie van gebouwen en omgeving spelen hierin ook een rol. De kwaliteit van woningen verbeteren in combinatie met de verduurzamingsopdracht ligt voor de hand.

Focusgebied 1: volkshuisvesting

Starters op de woningmarkt

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegang tot financiering zijn grote problemen voor jonge starters op de woningmarkt. Zij staan hierdoor noodgedwongen aan de zijlijn of zijn afhankelijk van ouders die bijdragen aan de aankoop van een eerste woning. In 2021 werden bijna 88.000 woningen (bron: Kadaster) aangekocht door starters. Dat is ruim meer dan in 2020 (72.000). In totaal werden ruim 245.817 woningen verkocht. Het aandeel van starters op de koopwoningmarkt komt daarmee uit op 35,7% en stijgt daarmee ten opzichte van 2020 (30,5%), maar is nog altijd relatief laag. Deze stijging is mede veroorzaakt door het eenmalige effect van de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor jongvolwassenen (onder 35 jaar) per 1 januari 2020.

Het is nog steeds begrijpelijk dat starters in 2021 in grote aantallen aandacht vroegen voor hun woonsituatie. Met de Starterslening geeft SVn starters al bijna 20 jaar een steun in de rug bij de aankoop van hun eerste woning. Zonder Starterslening krijgen zij de financiering van hun woning niet rond. De stijging van het aantal verstrekte Startersleningen met 37% naar circa 3.200 en de toename van het aantal gemeenten dat de Starterslening aanbiedt, laat zien dat ondersteuning van deze doelgroep onverminderd belangrijk is.

Wat kenmerkt starters met een Starterslening?

Eén leningnemer en relatief jong

Bij starters met een Starterslening is vaker sprake van één inkomen. In 80% van de gevallen (2020: 82%) is sprake van één leningnemer, tegenover 42% van alle starters die in 2021 een woning kochten (bron: Kadaster). De starter met een Starterslening is bovendien relatief jong: 26,6 jaar. De gemiddelde leeftijd van alle starters die in 2021 een woning kochten, was 29,4 jaar (bron: Kadaster).

Kopen vooral minder dure woningen

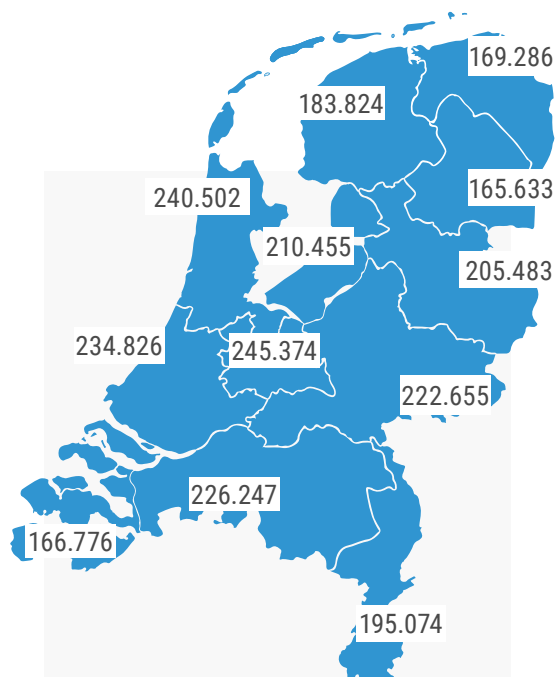
Starters met een Starterslening kopen gemiddeld genomen een goedkopere woning (€ 221.342) dan starters zonder Starterslening (€ 322.321). Aangezien de Starterslening alleen gebruikt kan worden bij onvoldoende financieringsruimte binnen een huishouden, zijn het vooral middeninkomens die de lening afsluiten.

Dit is de groep die vaak te veel verdient voor de sociale huursector, maar voor wie de vrije huursector onbereikbaar is.

Kunnen in steden minder gebruikmaken van Startersregelingen

Het aantal gemeenten met een Startersregeling stond eind 2021 op 261 (in 2020 was dat 246). Behalve in Rotterdam zijn in de grote steden (Amsterdam, Den Haag, Utrecht) en in bijna de helft van de (middel)grote gemeenten (21 van de G40) geen actieve regelingen. Startersregelingen in de steden zijn wel succesvol. Bijna 28% van de leningen in 2021 werd aan starters in steden verstrekt. Ter vergelijking met data van het Kadaster: van alle starters kocht 18% in de G4, 33% in de G40 en 49% in de overige gemeenten.

Maatschappelijke impact Starters 2021



Gemiddelde koopsom
Starterslening, per provincie

Bron: SVn



3.196

Aantal startersleningen

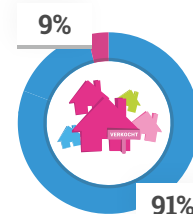
Bron: SVn

= 4% van alle woningen verkocht
aan starters

Aangekochte
woningen met
Startersleningen

Bestaande bouw
Nieuwbouw

Bron: SVn



26,6

Gemiddelde leeftijd
Starter

Bron: SVn

Bij starter zonder Starterslening
is de gemiddelde leeftijd = 29,4

Bron: Kadaster

Percentage aankopen
met één leningnemer

Met Starterslening = **80%**

Bron: SVn

Zonder Starterslening = 39%

Bron: Kadaster



221.247

Gemiddelde koopsom van
woningen met Starterslening

Bron: SVn

Gemiddelde Starterskoopsom
= 322.321

Bron: Kadaster

Starters met een Starterslening kopen:

38,2% Rijwoning (tussen)

34,2% Appartement

24,1% Twee-onder-een-
kap/rijwoning hoek

3,5% Vrijstaande woning

Bron: SVn

A++	0,2%
A+	1,0%
A	6,8%
B	14,2%
C	28,8%

D	13,7%
E	13,2%
F	8,9%
G	13,3%

Bron: SVn

Ouderen

Ouderen verhuizen relatief weinig en blijven het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen in een comfortabele en veilige woning. In veel situaties is dit mogelijk door de woning aan te passen en/of te verduurzamen. Ouderen zijn vitaler dan vroeger en worden ook steeds ouder. Veel van hen denken pas na over aanpassingen als zich beperkingen voordoen. De energietransitie kan het nadenken over de toekomstige woonsituatie versnellen. SVn biedt hiervoor verschillende financieringsregelingen die gemeenten naar eigen inzicht kunnen invullen.

Blijverslening, Verzilverlening en integrale regelingen

Circa 100 gemeenten bieden Blijversleningen (hypothecair en consumptief) aan. In bijna evenveel gemeenten is er ook een optie voor een Verzilverlening. Het aantal verstrekte leningen bleef in 2021, evenals in 2020, beperkt. Enkele redenen zouden onbekendheid met de regeling, leenaversie en andere financieringsmogelijkheden kunnen zijn. In 2022 gaan we in gesprek met gemeenten over hoe we de doelgroep beter kunnen bereiken.

Succesvol zijn de provinciale regelingen Duurzaam Thuis in Limburg en Toekomstbestendig Wonen in Gelderland. Met deze leningen kan de woning verbeterd en verduurzaamd worden, maar ook gebruikt worden voor bijvoorbeeld asbestsanering. Deze integrale leningen sluiten goed aan op de behoefte van burgers. Ook andere SVn-deelnemers hebben belangstelling voor deze 'pakketfinancieringen'.

Wooncoöperaties

Wooncoöperaties zijn een vrij nieuw fenomeen. Bewoners verenigen zich in een wooncoöperatie en maken zo specifieke wensen voor een woning mogelijk. Zij bouwen een wooncomplex of nemen een wooncomplex van een woningcorporatie over. Vervolgens kunnen de leden van de wooncoöperatie de woningen huren.

Banken en andere financiers zijn vaak terughoudend in het financieren van een koop- of bouwproject van een wooncoöperatie.

Daarom ontwikkelde SVn samen met de gemeente Amsterdam een regeling voor de financiering van ontwikkelingsinitiatieven van wooncoöperaties. De bank financiert ongeveer 70%, de eigen inbreng van de leden van de wooncoöperaties is minimaal 5%. Voor het ontbrekende deel kunnen wooncoöperaties een beroep doen op de Stimuleringslening wooncoöperaties Amsterdam van SVn.

Overige activiteiten

Naast de uitvoering van de bekende financieringsregelingen ondernamen we in 2021 verschillende initiatieven die bijdragen aan het verbeteren van de volkshuisvesting in Nederland:

- SVn ontwikkelde een premie A-regeling die we mogelijk in 2022 zullen presenteren.
- We namen deel aan het Platform Hypotheken en verkenden de mogelijke maatregelen voor eigenaren die als gevolg van Covid-19 in de problemen komen.

- SVn draagt jaarlijks bij aan de [Monitor Koopwoningmarkt](#) van het OTB en werkte in 2021 mee aan de totstandkoming van de [Startersmonitor](#), een co-creatie van meerdere partijen, waaronder het ministerie van BZK, NHG, Vereniging Eigen Huis, funda en de Hypotheekshop.
- Met een Zuid-Hollandse gemeente werkten we de ontwikkeling van een inkomensafhankelijke erfpachtregeling verder uit.

Focusgebied 2: energietransitie

De energietransitie is al meer dan tien jaar een belangrijk focusgebied voor zowel SVn als onze deelnemers. Terwijl de energietransitie nog nauwelijks op de kaart stond, verstrekten we in 2009 al de eerste Duurzaamheidsleningen. De afgelopen jaren stelden we voor onze deelnemers op maat gemaakte financieringsregelingen op. En we maakten middels provinciale en landelijke fondsen financieringen mogelijk voor warmtenetten, maatschappelijk vastgoed en VvE's.

Zakelijke fondsen

SVn beheert verschillende fondsen op het gebied van de energietransitie:

- [BNG Duurzaamheidsfonds](#) financiert zakelijke projecten die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelen van gemeenten of provincies. Sinds begin 2020 is de Sportlening onderdeel van het fonds.
- Al ruim 150 sportverenigingen investeerden met behulp van deze financiering in hun sportaccommodatie. Veel clubs richten zich op verduurzaming en besparen energie door de overstap op ledverlichting. Het soort sportclubs is divers (voetbal, hockey, atletiek, paardensport), maar we zien dat opvallend veel tennisverenigingen een lening aanvragen om naast energiebesparende maatregelen ook te investeren in de aanleg van padelbanen (combinatie van tennis en squash). Ook dit is financieerbaar, omdat alle investeringen bij sportfaciliteiten sport in het algemeen en ontmoetingen tussen leden versterken en stimuleren. Hiermee worden de sociale en leefbaarheidscriteria benadrukt.
- [Fûns Skjinne Fryske Enerzjy](#) (FSFE) levert een significante bijdrage aan de energiedoelstelling van de provincie Friesland. In 2021 verstrekte het FSFE 18 leningen en 6 participaties voor duurzame projecten. Bijna 60% van de duurzaam opgewekte energie in Friesland is een resultaat van financiering door het FSFE. Goed voorbeeld is StudentStay in Leeuwarden, dat besloot de bestaande capaciteit te verdubbelen met de bouw van twee woontorens. Het bedrijf zet daarbij vol in op duurzaamheid en koos voor een pakket aan maatregelen die aanzienlijk verder gaat dan de huidige eisen voor BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw), met onder meer collectieve warmtepompen, zonnepanelen, warmteregeneratie en driedubbel glas.
- [Energiefonds Den Haag](#) (ED) maakt financiering mogelijk voor projecten in Den Haag en de provincie Zuid-Holland die zich richten op de energietransitie en hun financiering lastig rondkrijgen.

Daarbij is geothermie een speerpunt. ED is een van de aandeelhouders en risicodragend investeerder in de [Haagse Aardwarmte B.V.](#) Dit is het eerste binnenstedelijke geothermieproject van Nederland.

Het warme water dat wordt gewonnen, is voor de verwarming van woonhuizen en gebouwen in Den Haag Zuidwest.

- [Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag](#) biedt kleine, Haagse VvE's op initiatief van de gemeente Den Haag de mogelijkheid om een lening aan te vragen voor duurzaam woningonderhoud. In 2021 werden zes leningen verstrekt. VvE's financieren is een ingewikkeld traject, omdat er meerdere eigenaren en/of huurders bij betrokken zijn. Inmiddels zijn er ruim twintig leads en lijkt de versnelling gevonden.
- [Energietransitiefonds Rotterdam](#) biedt leningen voor duurzame projecten van bedrijven, inwoners en organisaties in Rotterdam. Het fonds financiert maatregelen rondom energiebesparing en woning- of gebouwverbetering. Deze projecten moeten de CO₂-uitstoot verminderen, luchtkwaliteit verbeteren, het gebruik van fossiele grondstoffen verminderen en woningen en bedrijfspanden verduurzamen en optimaliseren.
- [Realisatiefonds](#) is er voor energiecoöperaties, die een belangrijke schakel zijn in de energietransitie. Samen met Energie Samen, Rabobank, Triodos en ASN Bank verzette SVn veel werk om dit fonds eind 2021 op te richten. Met een Realisatielening financieren energiecoöperaties een project in de vorm van zonnepanelen op een dak of in een veldopstelling. Zowel het zonnestelsel als alle bijbehorende kosten, zoals investeringen in installaties, netaansluiting,

begeleiding en onderzoek, worden gefinancierd. De regeling is sinds eind 2021 aan te vragen. In 2021 werden er nog geen leningen aan coöperaties verstrekt.

12.700 leningen voor woningverduurzaming

Met ruim 3.450 Duurzaamheidsleningen, 5.650 Stimuleringsleningen en 3.600 leningen vanuit het Warmtefonds (tot 1 juli 2021) verstrekte SVn in 2021 zo'n 12.700 leningen waarmee woningen in eigendom verduurzaamd zijn. Deze investeringen leidden tot een aardgasbesparing van circa 1,5 miljoen m³. Dat is gelijk aan het gemiddelde, jaarlijkse gebruik van ruim 1.300 huishoudens. Met de verduurzaming van de woningen is 2,3 kiloton CO₂ vermeden.

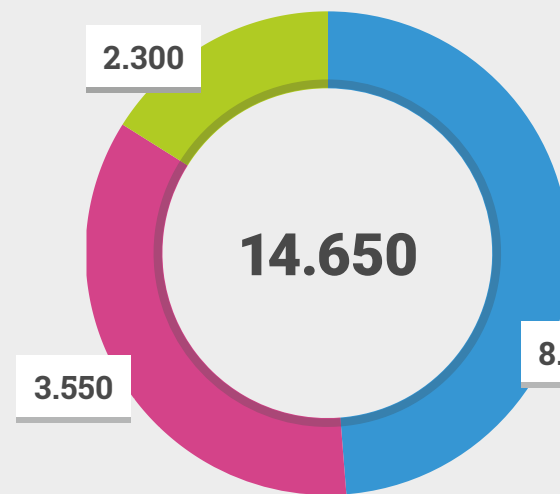
167.670 zonnepanelen

SVn registreert het aantal zonnepanelen dat met haar leningen wordt gefinancierd. Dit betreft financiering bij zowel particulieren als bedrijven, coöperaties of andere zakelijke partijen. In 2021 maakten we met onze leningen ca. 168.000 zonnepanelen mogelijk, met een totaal van 58,1 megawatt geïnstalleerd vermogen en een productie van 50,8 megawattuur. In het eerste jaar betekent dat stroom voor ca. 18.000 huishoudens.

Maatschappelijke impact Duurzaamheid 2021

Huishoudens gestimuleerd in verduurzaming:

- via SVn
- particulieren via Nationaal Warmtefonds
- VvE's via Nationaal Warmtefonds

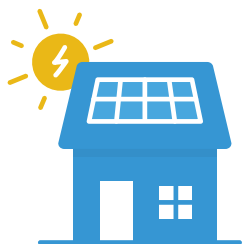


25,8 kiloton
CO₂ vermeden

23,5 kiloton
CO₂ vermeden

2,3 kiloton
CO₂ vermeden

Zon



168.000

zonnepanelen mogelijk gemaakt

58,1

megawatt geïnstalleerd vermogen
(zonneparken, bedrijfsdaken, woningen)

50,8

megawattuur in het 1^e jaar = stroom voor
ca. 18.000 huishoudens

Aardgasbesparing



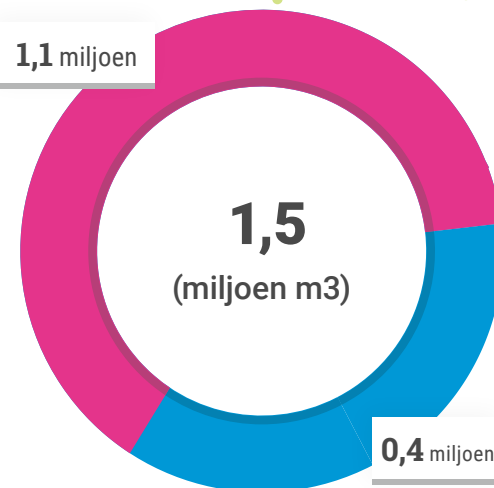
Het bespaarde aardgas staat
gelijk aan het verbruik van
ca. 1.300 huishoudens

- via Nationaal Warmtefonds
- via SVn

1,1 miljoen

1,5
(miljoen m³)

0,4 miljoen



Focusgebied 3: stedelijke vernieuwing, woningverbetering en transformatie

Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie

SVn voert de [Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie](#)

(kortweg: Transformatiefaciliteit) uit namens het ministerie van BZK.

De regeling is geïnitieerd als 'smeerolie' voor de herontwikkeling van het stedelijk gebied en het versnellen van transformatieprojecten.

De Transformatiefaciliteit biedt kortlopende, revolverende geldleningen aan ontwikkelende partijen en draagt daarmee bij aan een verhoging van de woningproductie. In 2021 – het tweede volledige jaar – blijkt de regeling succesvol en in een behoefte te voorzien.

In de afgelopen twee jaar werden 16 projectfinancieringen verstrekt en 4 financieringen gecommiteerd. Deze projecten zijn goed voor 3.251 woningen, waarvan 571 sociale huur en 131 met een koop prijs onder de NHG-grens. Een van de projecten die de Transformatiefaciliteit financierde, is de voormalige Nibb-it chipsfabriek in Breda. Die maakt plaats voor 600 woningen.

Duurzaam funderingsherstel

SVn beheert sinds 2017 het [Fonds Duurzaam Funderingsherstel](#). Met een Funderingslening kunnen eigenaren in gemeenten en provincies die zijn aangesloten bij het fonds urgent funderingsherstel financieren. In 2021 verstrekten we in totaal 14 leningen.

Stadshavens Ontwikkelingsfonds (SOFIE)

[SOFIE](#) is in 2013 op initiatief van de gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam opgericht en heeft twee doelstellingen:

- Verbeteren vestigingsklimaat: het fonds helpt ondernemers met het verbeteren van hun vestigingslocaties in de Rotterdamse stadshavens en Rotterdam-Zuid. Ondernemers kunnen geld uit het fonds onder meer gebruiken voor het financieren van sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden of het opknappen van winkelpanden.
- Energietransitie: het fonds richt zich op het bundelen van de energievraag in de gehele provincie Zuid-Holland. Bijvoorbeeld door restwarmte uit het havengebied te gebruiken voor de verwarming van woningen in de regio Rotterdam.

Dit jaar verstrekten we in totaal 8 leningen vanuit SOFIE.

Fonds Ruimte en Economie Den Haag (FRED)

[FRED](#) is een initiatief van de gemeente Den Haag. Het fonds draagt bij aan een aantrekkelijk ondernemingsklimaat en een gezonde economie in de stad door met behulp van aanvullende leningen te investeren in (de aantrekkelijkheid van) bedrijfsruimtes.

Zowel voor de verbouwing van bestaande ruimtes als voor nieuwbouw of de aankoop van een bedrijfspand is financiering vanuit FRED mogelijk. In 2021 verstrekten we 7 leningen vanuit het fonds.

Asbestsanering

Hoewel het niet verplicht is om asbesthoudende daken te saneren, stimuleert de Rijksoverheid provincies en gemeenten wel om regelingen en/of subsidies aan te bieden aan particuliere woningeigenaren. SVn ontwikkelde hierop in 2021 een [Maatwerklening Asbestdaksanering](#). Die regeling zetten meerdere provincies en gemeenten inmiddels in, zodat particulieren aan de slag kunnen met asbest. Het Rijk komt provincies en gemeenten financieel tegemoet om de kosten en financiële risico's voor het verstrekken van de lening te dekken. De regeling is in de tweede helft van 2021 bij gemeenten en provincies geïntroduceerd. In 2021 werden er nog geen leningen verstrekt.

Transformatie leegstand binnenstad

Leegstand van retailpanden in binnensteden neemt toe. SVn is met partijen in gesprek over de mogelijkheden voor financiering bij de transformatie van deze panden naar woningen, als onderdeel van de veelal noodzakelijke binnenstedelijke transformatie en stedelijke vernieuwing.

Leningen en cijfers

In 2021 steeg het totaalbedrag aan verstrekte financieringen voor het vierde jaar op rij naar € 192 miljoen, een stijging van 9% ten opzichte van 2020 (tabel 1). Dit is ondanks een daling van 12% van het aantal verstrekte leningen ten opzichte van 2020. Als gevolg van de stijging van het aantal verstrekte Startersleningen (tabel 2) steeg net als in 2020 de gemiddelde hoofdsom van afgesloten leningen (+23%). Met € 15.500 is de gemiddelde hoofdsom in 2021 nog altijd een stuk lager dan tien jaar geleden, die toen rond de € 30.000 lag.

Destijds bestond de productie hoofdzakelijk uit Startersleningen met hoge leensommen. De laatste jaren is de omvang van het aantal leningen voor woningverbetering en -verduurzaming groter. Deze leningen hebben vaak lagere hoofdsommen.

Tabel 1: Verstrekte financieringen 2010-2021

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Verstrekte financieringen in €	192 mln.	176 mln.	173 mln.	159 mln.	129 mln.	165 mln.	205 mln.	249 mln.	149 mln.	147 mln.	153 mln.	209 mln.
Aantal financieringen	12.341	13.994	15.095	12.741	10.115	10.700	12.450	10.400	5.800	5.100	4.800	5.800
Gemiddelde hoofdsom	15.500	12.600	11.500	12.500	12.700	15.400	16.500	23.900	25.700	28.800	31.900	36.000

Aantal Startersleningen groeit

Het aantal verstrekte Startersleningen groeide ten opzichte van 2020 met 37%. Bijna 3.200 starters kochten in 2021 hun eerste woning met een Starterslening. Een van de redenen van deze stijging is het aantal gemeenten dat de Starterslening aanbiedt: 261 ten opzichte van 246 in 2020. Daarnaast verhoogden veel gemeenten hun maximale kooprijsgrens, omdat woningaanbod onder de oorspronkelijke kooprijsgrens veelal niet (meer) aanwezig was. Op 1 januari 2021 werd bovendien de overdrachtsbelasting voor huishoudens onder de 35 jaar afgeschaft. Ook dat leidde, met name in het eerste kwartaal van 2021, tot een hogere productie.

Terugloop Duurzaamheidsleningen en Stimuleringsleningen

De daling van het aantal Duurzaamheids- en Stimuleringsleningen (beide vaak gebruikt voor verbetering en verduurzaming van de woning) is opvallend, omdat er in 2021 juist veel aandacht was voor klimaat en energiebesparing. Ook blijkt uit onderzoek een grotere bereidheid van huiseigenaren om te investeren in verduurzaming (ABN AMRO, 2021). Een verklaring voor de terugloop kan zijn dat huiseigenaren liever spaargeld gebruiken dan een geldlening (TNO, 2021). Dit als gevolg van de door Covid-19 toegenomen spaartegoeden van particulieren en de extreem lage rente op deze tegoeden.

Tabel 2: Cijfers productie en portefeuille

(Bedragen x € 1 miljoen)	2021		2020	
	Aantal	€	Aantal	€
Portefeuillecijfers financieringen				
SVn Plusleningen	10	1	16	2
Stimuleringsleningen en overige leningen	25.874	253	22.694	237
Startersleningen	21.982	596	23.249	621
Duurzaamheidsleningen	30.646	146	30.504	156
Transformatieleningen	13	29	11	24
Portefeuille SVn	78.525	1.025	76.474	1.0407
Portefeuille fondsmanagement	27.994	498	27.951	488
Portefeuille SVn en fondsmanagement	106.519	1.523	104.425	1.528

Productie	2021		2020	
	Aantal	€	Aantal	€
Stimuleringsleningen	5.689	58	6.734	62
Startersleningen	3.196	99	2.340	66
Duurzaamheidsleningen	3.450	24	4.912	33
Transformatieleningen	6	11	8	15
Productie SVn	12.341	192	13.994	176
Productie fondsmanagement*	3.822	102	8.616	172
Productie SVn en fondsmanagement	16.163	294	22.610	348

* De productie fondsmanagementleningen daalde door vertrek Warmtefonds

Omvang revolverende fondsen en aanwending

Tabel 3 geeft een samengevoegd overzicht van de revolverende fondsen die SVn voor deelnemers en samenwerkingspartners beheert. Dit is exclusief de fondsen waar SVn het fondsmanagement over voert.

Tabel 3: Omvang revolverende fondsen

(bedragen x € 1 mln.)	2021	2020	Mutatie t.o.v. 2020
	€	€	€
Stimuleringsfondsen	403	370	33
Startersfondsen	726	700	26
Duurzaamheidsfondsen	221	219	2
Corporatiefondsen	19	23	-4
Transformatiefaciliteit	59	38	21
Asbestfondsen	4	4	0
Realisatiefondsen	0	-	0
Totaal revolverend vermogen	1.432	1.354	78
Aangewend bedrag	946	935	11
Aangewend %	66%	69%	

Eind 2021 was 66% van het beschikbare fondsvermogen van € 1.432 miljoen uitgezet in leningen zonder of met een lage rente. Ten opzichte van 2010 (€ 568 miljoen) steeg het beschikbare vermogen met 152%. In 2021 nam het totale, revolverende fondsvermogen toe dankzij een netto bijstorting van € 66 miljoen door deelnemers en het saldo (€ 12 miljoen) van renteopbrengsten en kosten van fondsen.

Hertoets Starterslening: meetmoment financiële draagkracht

De Starterslening speelt in op de inkomensontwikkeling van de starter. Woningeigenaren met een Starterslening kunnen na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar een hertoets aanvragen om hun financiële draagkracht te laten toetsen. SVn bepaalt daarmee of zij nog steeds onvoldoende ruimte hebben om rente en aflossing op de lening te kunnen betalen.

In 2021 konden 6.341 woningeigenaren met een Starterslening een hertoets aanvragen (tabel 4):

- 23% (1.434 woningeigenaren) loste de lening volledig af vóór het toetsmoment
- 67% (4.280 woningeigenaren) heeft voldoende financiële draagkracht om de volledige rente en aflossing te betalen
- 2% (129 woningeigenaren) heeft voldoende financiële draagkracht en betaalt gedeeltelijk rente
- 8% (498 woningeigenaren) heeft onvoldoende financiële draagkracht om rente en/of aflossing te betalen

Tabel 4: Hertoetsgegevens Startersleningen 2021

(Aantallen en %)	2021		2020	
	aantal	%	aantal	%
Komt in aanmerking voor een hertoets	6.341	100%	8.187	100%
Lost vroegtijdig af (vóór het toetsmoment)	1.434	23%	1.980	24%
	4.907	77%	6.207	76%
Betaalt volledige rente en aflossing	4.280	67%	5.214	64%
	627	10%	993	12%
Betaalt gedeeltelijke rente	129	2%	263	3%
	498	8%	730	9%
Betaalt geen rente en aflossing	498	8%	730	9%
	-	-	-	-

Revolverende werking Starterslening

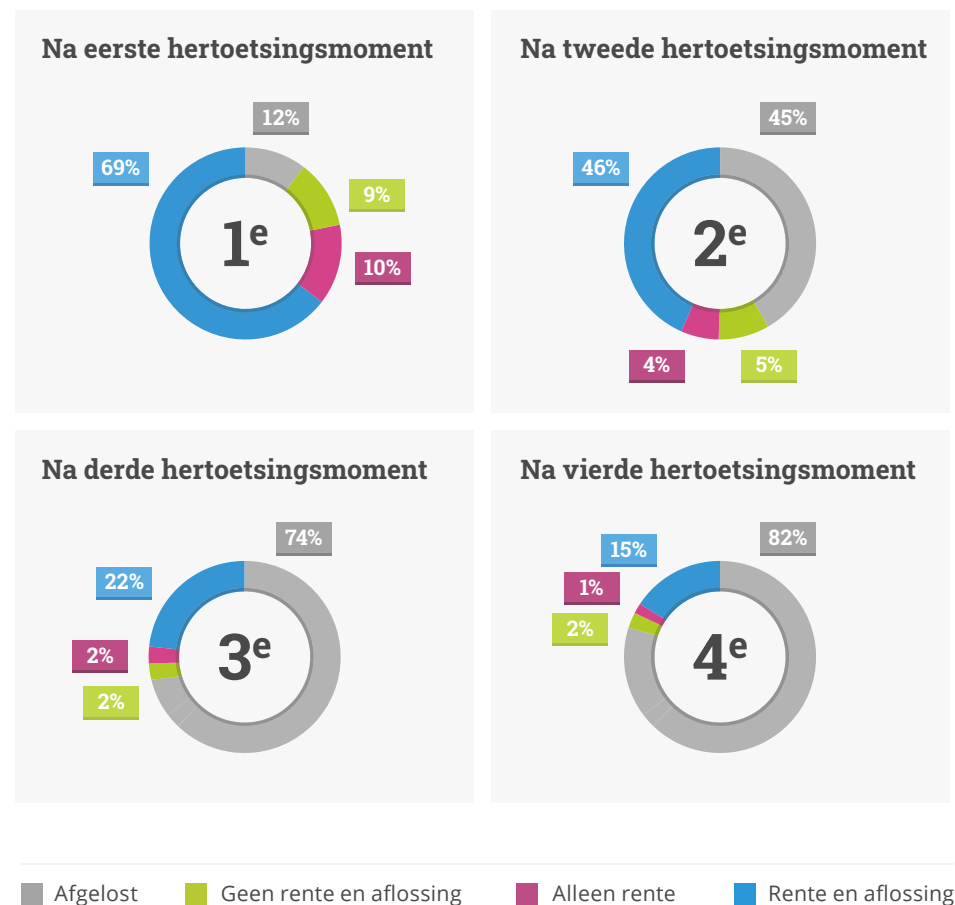
De Startersregeling werkt voor gemeenten als een revolverend fonds. Terugbetaling van rente en aflossing vindt plaats als de starter voldoende financieringscapaciteit of andere middelen heeft.

De langjarige gemiddelden laten zien dat na het eerste hertoetsmoment (na drie jaar) over 69% van de leningen volledige rente en aflossing betaald wordt (figuur 2). Gemiddeld 12% van de leningen is op dat moment volledig afgelost. 19% van de woningeigenaren heeft na drie jaar onvoldoende betaalcapaciteit om de volledige maandlasten te kunnen betalen.

Na het tweede hertoetsmoment (na zes jaar) heeft nog maar 9% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. Op dat moment is 45% van de leningen volledig afgelost.

Na het derde hertoetsmoment (na tien jaar) heeft nog slechts 4% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. 74% van de leningen is op dat moment volledig afgelost. De allereerste Startersleningen hebben inmiddels het vierde hertoetsmoment (na vijftien jaar) gehad. Hiervan is 82% volledig afgelost en heeft 3% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. De overige 15% betaalt rente en aflossing.

Figuur 2: Resultaten hertoetsmomenten



Fondsmanagement

Tabel 5 geeft de fondsen weer waarvoor SVn in 2021 fondsmanager was. Deze fondsen zijn zelfstandige entiteiten die elk separaat een jaarverslag en jaarrekening opstellen. Deze maken geen onderdeel uit van het jaarverslag van SVn.

Tabel 5: Fondsen waarvoor SVn fondsmanager is en het fondsvermogen

(bedragen x € 1 mln.)	2021
	€
Nationaal Warmtefonds	600
JESSICA-fondsen (ED, FRED en SOFIE)	52
Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE)	90
Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag	8
Fonds Duurzaam Funderingsherstel	20
BNG Duurzaamheidsfonds	35
Totaal fondsvermogen per 31-12-2021	805

Per 1 juli 2021 is SVn geen fondsmanager meer van het Nationaal Warmtefonds en verstrekt geen leningen meer namens het fonds. SVn voert nog wel de beheerwerkzaamheden uit voor de tot 1 juli 2021 opgebouwde portefeuille.

SVn-vermogen

Op 31 december 2021 bedroeg het SVn-vermogen € 61 miljoen. Een deel daarvan reserveert SVn sinds 2014 voor het 10% eigen risico op verliezen bij NHG-hypotheken voor Startersleningen. SVn neemt dit risico over van gemeenten, provincies en samenwerkingspartners en belast deze bij eventuele verliesdeclaraties niet door. We continueren het overnemen van het 10% eigen risico vooralsnog tot en met 2022. De niet door NHG gegarandeerde verliesdeclaraties op de Combinatielening (die samen met de Starterslening wordt verstrekt) bekostigt SVn tijdens deze periode eveneens uit het SVn-vermogen. Ook SVn Plusleningen (€ 1,1 miljoen) en de eerste honderd Verzilverleningen (€ 1,2 miljoen) financierden we uit het SVn-vermogen.

SVn zorgvuldig met overheidsmiddelen

Werken met middelen van de overheid vraagt niet alleen om maatschappelijk rendement, maar ook om transparant en zorgvuldig handelen. Daarin is SVn een logische en betrouwbare partner. We gaan al 25 jaar zorgvuldig om met publieke middelen en kennen een goed risicobeheer. De betalingsachterstanden en verliesdeclaraties zijn minimaal, waardoor onze leningen revolverend zijn. Doordat we bij woningverduurzaming en -verbetering werken met bouwdepots, waarborgen we bovendien dat leninggelden gebruikt worden waarvoor ze zijn aangevraagd.

Bijzonder beheer

Eind 2021 bedroeg het aantal leningen met een betalingsachterstand van drie maanden of meer 160 (2020: 200). Dit is 0,2% (2020: 0,3%) van alle leningen in beheer bij SVn (2021: 78.525; 2020: 76.474). Het betaalgedrag van onze leningnemers is daarmee goed te noemen.

In 2021 zijn vier woningen (2020: drie) met verlies verkocht. Voor een woningverkoop met verlies op een Starterslening wordt een verliesdeclaratie bij het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) ingediend. Het lage aantal verliesdeclaraties komt enerzijds door de gestegen woningprijzen en anderzijds doordat mensen met een hypotheek al sinds 2013 vanaf de eerste dag starten met aflossen van de schuld waardoor het risico op restschuld afneemt.

Vooruitblik 2022

Eind 2021 is de kabinetsformatie afgerond en een nieuw kabinet geïnstalleerd. De ambities voor de woningmarkt en het klimaat zijn groot, maar veel ambities moeten nog verder invulling krijgen. Tegelijkertijd liep het vertrouwen van burgers in de overheid de afgelopen jaren om een optelsom van redenen een deuk op. Om het vertrouwen te herstellen en de onzekerheden weg te nemen die veel burgers na twee jaar Covid-19 voelen, zullen zij niet alleen in Den Haag, maar vooral ook lokaal vooruitgang willen zien.

Volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing

Het huidige woningtekort, geschikte woningen voor ouderen en de moeilijke situatie voor jonge starters op de woningmarkt worden vooral lokaal gevoeld. De productie van nieuwbouw, maar ook de toevoeging van woningaanbod door transformatie moet opgevoerd worden om in de behoefte van woningzoekenden te voorzien. Daarnaast zullen gemeenten samen met bewoners, woningcorporaties, netbeheerders en marktpartijen met wijktransitieplannen aan de slag gaan om de doelstellingen uit het Klimaatakkoord te halen. Tegelijkertijd liggen er in veel buurten ook andere opgaven met betrekking tot woningverbetering en -aanpassing, klimaatadaptatie, leefbaarheid en sociale cohesie. Het benutten van deze 'koppelkansen' is de uitdaging. Die uitdaging ligt na de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 bij de nieuwe, lokale bestuurders. SVn wil daar

samen met deelnemers en samenwerkingspartners aan bijdragen: samen investeren in meer impact.

Onze doelen voor de komende jaren

De vier belangrijkste doelen uit onze nieuwe meerjarenstrategie zijn:

- We richten ons in samenspraak en co-creatie met deelnemers en stakeholders nog meer dan we al doen op drie focusgebieden: volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing.
- We investeren binnen de scope van onze focusgebieden in de ontwikkeling van nieuwe oplossingen in de vorm van financieringsproducten en fondsen. Waar dat nuttig is, zoeken we naar meer samenwerking met impact investors en andere partners die kunnen bijdragen aan een nog grotere impact op de maatschappelijke doelen van onze deelnemers.
- We werken verder aan een digitale, efficiënte en klantgerichte organisatie voor zowel deelnemers als leningnemers.
- We laten nog beter aan onze deelnemers zien wat de impact is van onze samenwerking.

Nog jaren toegevoegde waarde

Als non-profitorganisatie maken we in een unieke deelnemersstructuur al 25 jaar de maatschappelijke doelen van die deelnemers – gemeenten, provincies en het Rijk – mede mogelijk. Onze expertise en producten zijn van toegevoegde waarde. Dat bewezen we de afgelopen 25 jaar en doen we ook de komende jaren.

03

**Bedrijfsresultaat,
opbrengsten en lasten**

Bedrijfsresultaat, opbrengsten & lasten

Bedrijfsresultaat

Het financieel resultaat is in 2021 € 2,1 miljoen negatief (2020: € 1,3 miljoen negatief). Het resultaat wordt beïnvloed door onder meer een 29% lagere leningproductie, een aflopende portefeuille van de via SVn gefinancierde Startersleningen, reorganisatiekosten en investeringen in IT en procesverbeteringen.

Ambitie

Vanuit het nieuwe, strategisch plan komt onze ambitie voort om jaarlijks een bescheiden, positief resultaat te behalen. Dat dient als ruimte voor toekomstige investeringen en het op peil houden van ons weerstandsvermogen. We realiseren kostenverlagingen met de afgelopen jaren gedane investeringen in efficiëntere processen en IT-systemen. Samen met het vertrek van het Nationaal Warmtefonds was dat aanleiding voor een reorganisatie. Het resultaat daarvan is een lagere personeelsformatie en plattere organisatie-inrichting, en daardoor een lagere kostenbasis. De opbrengsten zullen naar verwachting stijgen dankzij aanpassing van de grondslag van de beheervergoeding en de groei van de leningportefeuille.

Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten (tabel 6) bedragen € 17,2 miljoen (2020: € 20,2 miljoen).

Toelichting:

- In 2021 realiseerden we een positief renteresultaat van € 4,2 miljoen (2020: € 4,9 miljoen). De daling ten opzichte van vorig jaar wordt verklaard door de aflopende portefeuille van de via SVn gefinancierde Startersleningen. Daarnaast leidden een lagere productie en aflossingen tot een lagere rente op consumptieve leningen.
- De overige baten zijn lager als gevolg van een afname van de fondsmanagementactiviteiten.
- De opbrengst uit afsluitkosten steeg door een toename van het aantal verstrekte hypothecaire leningen.
- De beheervergoeding is lager als gevolg van een daling in de portefeuille waarover beheervergoeding wordt berekend.
- In 2021 is per saldo € 86.000 gedoteerd aan de voorziening voor oninbare vorderingen.

Tabel 6: Bedrijfsopbrengsten

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Renteresultaat	4.243	4.941
Opbrengst afsluitkosten	2.657	2.008
Beheervergoeding	4.864	4.939
Overige baten	5.480	7.351
	17.244	19.239
Mutatie voorzieningen	(86)	935
Totale bedrijfsopbrengsten	17.158	20.174

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten (tabel 7) bedragen € 19,3 miljoen (2020: € 21,5 miljoen).

Toelichting:

- In 2021 bedroeg de personeelsformatie gemiddeld 115,5 fte (2020: 149,0). Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn en binnen de fondsen is lager dan in 2020. Door lagere aantallen verstrekte leningen via SVn en efficiëntieverbeteringen is er voor de verwerking minder personeel nodig, waardoor de personeelskosten daalden.
- In de overige bedrijfslasten zijn kosten meegenomen voor huisvesting, fondsmanagement, automatisering en advies.

Tabel 7: Bedrijfslasten

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Personeelskosten	11.521	14.051
Overige bedrijfslasten	7.778	7.465
Totale bedrijfslasten	19.299	21.516

04

Organisatie

Organisatie

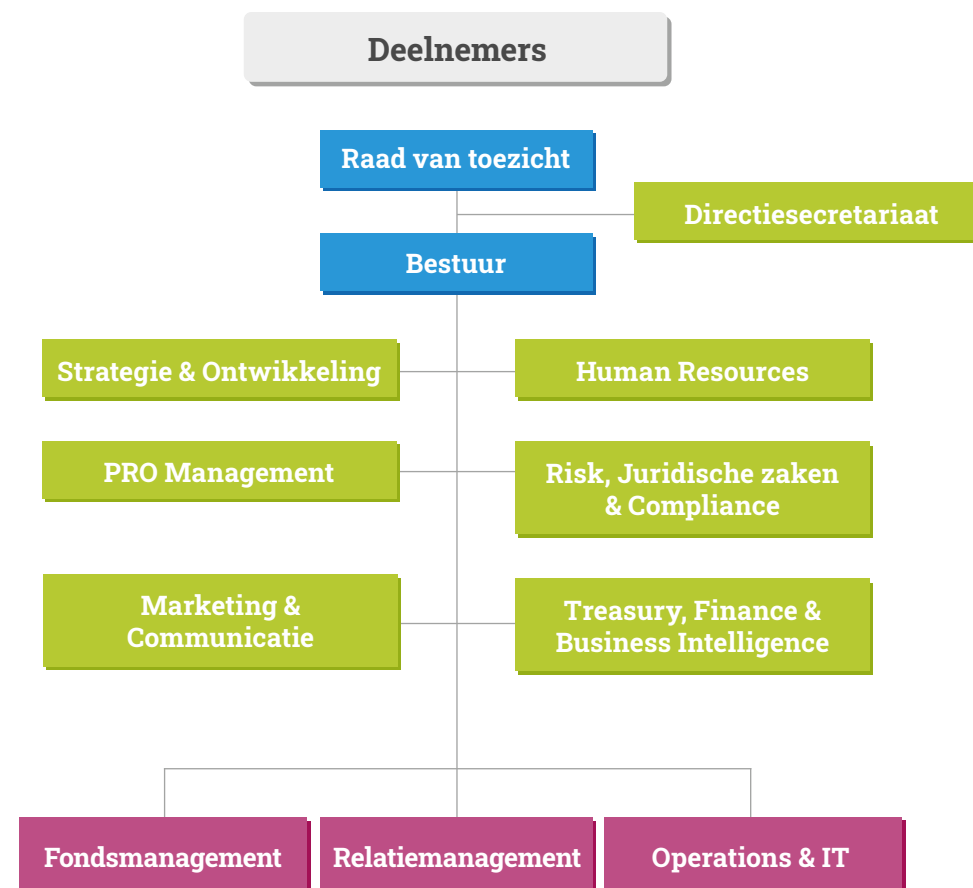
Organisatiestructuur

SVn heeft een raad van toezicht-model met een bestuur en een raad van toezicht (figuur 3). De organisatie bestaat uit drie business teams: Fondsmanagement, Relatiemanagement en Operations & IT. Daarnaast leveren Strategie & Ontwikkeling, Marketing & Communicatie, Treasury, Finance & Business Intelligence, en Risk, Juridische Zaken & Compliance gespecialiseerde kennis en expertise aan de rest van de organisatie. Ten slotte bieden HR, PRO management (project-, product- en programmamanagement) en het Directiesecretariaat algemene ondersteuning.

Personele bezetting

Eind 2021 bedroeg de vaste personeelsformatie 100,2 fte (2020: 140,1 fte). Gemiddeld was dit 115,5 fte (2020: 149,0). De personeelsbezetting nam in 2021 om een aantal redenen sterk af. Het vertrek van het Nationaal Warmtefonds leidde vanaf juni 2021 tot overcapaciteit binnen de organisatie, waardoor we na een reorganisatie van circa tien medewerkers afscheid namen. Daarnaast vond binnen Operations & IT een efficiëncyslag plaats dankzij verdergaande digitalisering, automatisering en procesverbetering. De afgenomen capaciteitsbehoefte werd daar grotendeels opgevangen door minder inhuur van tijdelijke krachten.

Figuur 3: Organogram



Activiteiten

In 2021 werkten we vanwege Covid-19 vrijwel geheel vanuit huis. We grepen het 25-jarige bestaan van SVn in augustus 2021 aan als een van de thema's om intern aandacht te besteden aan de band van medewerkers met SVn en het bevorderen van onderling contact. In het voorjaar van 2021 ging er veel tijd en aandacht naar de totstandkoming van een strategisch plan voor 2021-2024. Na de zomer is dit plan gedeeld met de organisatie en goed ontvangen. In de laatste maanden van 2021 is een start gemaakt met de implementatie.

Strategisch plan 2021-2024: 'Samen investeren in meer impact'

Eind 2021 liep het strategisch plan 2017-2021 af. Daarom is begin 2021 intensief gewerkt aan een grondige verkenning van onze koers. Dit leidde tot een nieuw strategisch plan met de ondertitel 'Samen investeren in meer impact'. Het geeft richting, ambitie en doelstellingen. Daarnaast is onze missie aangescherpt: *SVn biedt specifieke financieringsoplossingen die maatschappelijke waarde helpen creëren. Dit doen we samen met gemeenten, provincies en het Rijk. Aanvullend óp en samen mét de markt. Zo dragen we bij aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland.*

Juridische zaken en compliance

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 compliancekennis heeft SVn zelf in huis. Specifieke, aanvullende kennis huren we in.

Productgoedkeuringsproces

SVn heeft een productgoedkeuringsproces en een revisiebeleid. Nieuwe producten brengen we op de markt na een zorgvuldige afweging van de risico's en toetsing van overige relevante aspecten, zoals de zorgplicht. Bestaande producten reviseren we periodiek en toetsen deze doorlopend aan relevante gedragscodes en wet- en regelgeving. In 2021 startten we met de revisie van alle bestaande producten. Naar verwachting ronden we dit begin 2022 af.

Visie op belonen

SVn kent een eigen arbeidsvoorwaardenregeling en hanteert een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat past bij de strategie en kernwaarden van SVn. In het beloningsbeleid staat het klantbelang centraal. Er wordt ook rekening gehouden met de belangen van de deelnemers en SVn, de maatschappelijk geaccepteerde gebruiken en met wet- en regelgeving. Het beloningsbeleid stimuleert dat consumenten, deelnemers of andere cliënten zorgvuldig behandeld worden.

Vier uitgangspunten vormen de kern van ons beloningsbeleid:

- Het moet een billijke en consistente beloningstoekenning bevorderen met evenwichtige beloningsverhoudingen. Hiervoor hanteren we een functiewaarderingssysteem waarmee we functies wegen en evalueren.
- Performance management: het beloningsbeleid ondersteunt de bedrijfsstrategie en is een afspiegeling van zowel individuele als collectieve prestaties. De individuele beloningsniveaus bepalen we met een combinatie van prestatie-indicatoren op individueel en collectief niveau (het 'wat') en competenties en andere gedragsfactoren (het 'hoe'), 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, op basis van totale beloning.
- We varen 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 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 we aan deze normen voldoen. De raad van toezicht van SVn zorgt voor een beloningsbeleid voor het bestuur van SVn. Dit voldoet aan de Wet normering topinkomens (WNT) en de Wet beloningsbeleid financiële ondernemingen (WBFO). Het bestuur ziet erop toe dat het beloningsbeleid van SVn voldoet aan de visie op belonen en dat het correct wordt uitgevoerd. Voor 2021 ligt het WNT-maximum op € 209.000. SVn blijft ook binnen de normen van de WBFO. We kennen geen 13e maand en geen systeem van variabele beloning.

Wet- en regelgeving

Eed en belofte financiële sector

De raad van toezicht, het bestuur en alle medewerkers van SVn legden de eed of belofte financiële sector af.

Vergunningen

SVn beschikt over een vergunning voor het aanbieden van hypothecair en consumptief krediet onder de Wet op het 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

Samenstelling bestuur

Het bestuur van SVn bestaat eind 2021 uit de heer Arjen Gielen en mevrouw Stella Vos-van Daatselaar. Arjen Gielen trad per 1 december 2021 in dienst bij SVn in de rol van bestuurder. De heer Jan Willem van Beek was tot 1 juni 2021 bestuurder bij SVn.

Bezoldiging gegevens bestuur

De bezoldigingsgegevens van het bestuur zijn in de jaarrekening opgenomen bij de toelichting op de winst- en verliesrekening. [Zie de tabel op pagina 76.](#)

Nevenfuncties en -activiteiten bestuursleden

Stella Vos-van Daatselaar heeft geen nevenfuncties of -activiteiten.

Arjen Gielen voert de volgende nevenactiviteiten uit:

- Voorzitter bestuurlijk overleg bij Trusted Information Partners (TIP)
- Lid raad van advies bij Nibud
- Aanjager NL2025
- Voorzitter Innovatietafel Wonen, Zorg en Pensioen

05

Risicomangement

Risicomanagement

Structureel omgaan met de pandemie

Het jaar 2021 stond in het teken van het structureel leren omgaan met Covid-19 en de impact die de pandemie heeft. De impact op de aantallen aanvragen en leningproductie, en op onze deelnemers, fondsen, samenwerkingspartners en hun duurzaamheidsdoelstellingen.

De pandemie brengt huishoudens en bedrijven onzekerheid en heeft gevolgen voor de investeringsbereidheid. Het zorgde er in 2021 mede voor dat particulieren voor bijvoorbeeld duurzame investeringen afgelopen jaar hun spaargeld aanspraken. Dat zien we terug in lagere dan verwachte leningaantallen. Al dan niet in beperkte mate, waardoor het geen grote impact op onze bedrijfsvoering en financiële positie had.

Covid-19 heeft ook impact op SVn als organisatie en op onze medewerkers. We pakten in 2021 door met het ons eigen maken van de nieuwe manier van werken. Hybride werken – gedeeltelijk thuis en op kantoor werken – is in de loop van het jaar verder ingevoerd op alle afdelingen en niveaus. Ook onze IT-infrastructuur bleek in 2021 goed te voldoen, zodat we op afstand onze dienstverlening konden continueren. Voor de komende jaren liggen er uitdagingen in het bewaken van de organisatiecultuur en het verder faciliteren van het hybride werken.

Beheerste en integere bedrijfsvoering

SVn is een stichting zonder winstoogmerk. We hebben een maatschappelijke doelstelling en werken voornamelijk met publieke middelen. Het inzetten van de middelen van onze deelnemers, samenwerkingspartners en fondsen vraagt om grote zorgvuldigheid en een beheerste, integere bedrijfsvoering. Het *three-lines-model* is hierbij een belangrijke voorwaarde.

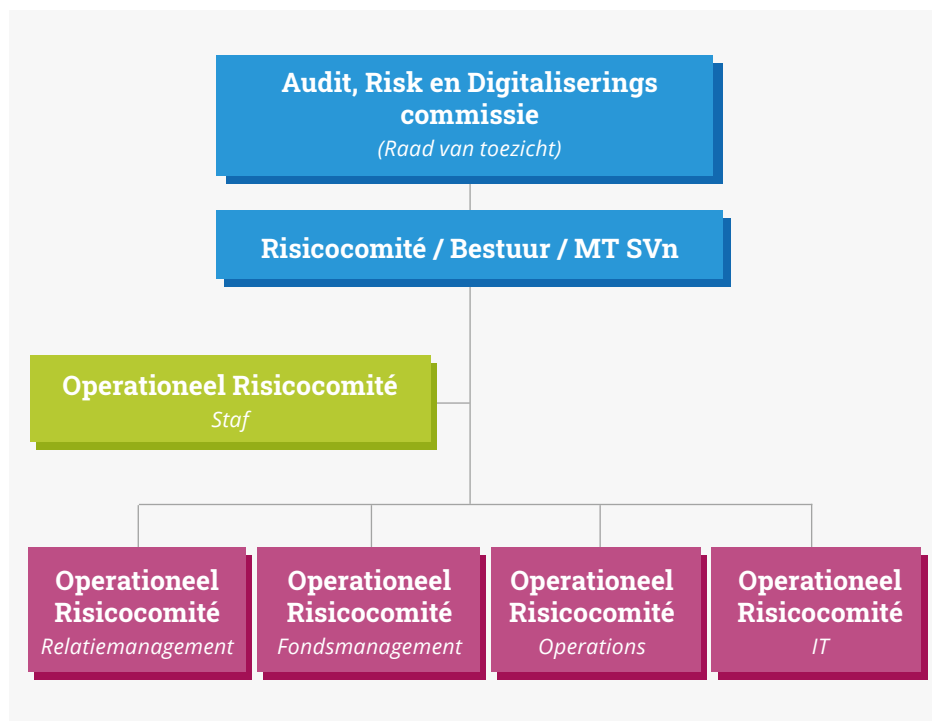
Three-lines-model

SVn is ingericht naar het *three-lines-model*:

- Uitgangspunt van het model is dat de afdelingen de eerste lijn vormen en verantwoordelijk zijn voor de beheersing van de risico's. Dit doen ze door de beheersmaatregelen te borgen in processen en aantoonbaar uit te voeren met duidelijke verantwoordelijkheden. In het operationeel risicocomité van de desbetreffende afdelingen worden de mate van beheersing en specifieke (risico-)ontwikkelingen besproken.
- Als tweede lijn stelt de afdeling Risk & Assurance de andere afdelingen in staat om risico's te herkennen, beoordelen en beheersen. Niet alleen om de waarde van SVn te beschermen, maar ook om deze te vergroten. Risk & Assurance monitort de (geaggregeerde) risicopositie, de mate van beheersing en relevante (risico-)ontwikkelingen, en rapporteert en adviseert hierover aan de afdelingen, het bestuur/MT en de RvT in de verschillende risicocomités (figuur 4).

- De derde lijn wordt ingevuld door onze externe accountant, die controleert of het systeem van risicobeheersing en de interne controle daadwerkelijk functioneert. Naast het controleren van onze jaarrekening is er in 2021 gestart met een ISAE 3402 certificeringstraject (zie verder hieronder).

Figuur 4: Risicocomités



Integraal risicoraamwerk

Het risicomanagement van SVn is een gecoördineerde set van beleidskaders en activiteiten om risico's te sturen en te beheersen. Om dit efficiënt, duurzaam en maatschappelijk verantwoord uit te voeren, is risicomanagement een integraal onderdeel van onze bedrijfsprocessen. Hiervoor gebruiken we het Business Control Framework (BCF). Het BCF is een systematische aanpak, gebaseerd op de PDCA-cyclus (Plan- Do-Check-Act). Het BCF geeft inzicht in risico-ontwikkeling door risico-informatie te consolideren, te verrijken en te analyseren voor het gewenste tactische of strategische niveau.

ISAE 3402 certificering

In het voorjaar van 2021 startten we met een ISAE 3402 certificeringstraject. Met deze internationale certificering wordt de zekerheid over de beheersing van processen die onze deelnemers, samenwerkingspartners en fondsen aan SVn uitbesteden verifieerbaar. Als basis dient ons eigen controleraamwerk, waarover we al enkele jaren in de risicocomités rapporteren. In samenwerking met onze accountant Mazars scherpten we dit verder aan en sneden dit toe op onze dienstverlening. Op 14 januari 2022 kreeg SVn een ISAE 3402 type I assurance-verklaring. Onze deelnemers, samenwerkingspartners, fondsen en hun accountants kunnen het rapport hiervan inzien. Het jaar 2022 zal in het teken staan van het behalen van type II. We verwachten deze in het eerste kwartaal van 2023 te ontvangen.

Risicobereidheid

Een belangrijk onderdeel in ons risicomanagementsysteem is het bepalen van de risicobereidheid (risk appetite). SVn wordt blootgesteld aan strategische, operationele, financiële, compliance en omgevingsrisico's. Om besluitvorming ook vanuit een risicobewustzijn te faciliteren, is een duidelijk omschreven risicobereidheid essentieel. Het risk appetite dashboard is de vertaling van deze risicobereidheid in meetbare indicatoren die structureel op de agenda van het risicocomité staan. Een belangrijk onderdeel van het dashboard is de monitoring van het weerstandsvermogen. Dit vermogen is de buffer die we aanhouden om risico's op te vangen die onze continuïteit kunnen bedreigen. Om een laag risicoprofiel te handhaven, houdt SVn altijd voldoende weerstandsvermogen aan.

Belangrijkste risico's

SVn hecht aan een laag risicoprofiel. Bij het uitvoeren van de reguliere bedrijfsvoering en het uitoefenen van de strategie werken we altijd binnen de gestelde risicobereidheid. Nieuwe (financierings)oplossingen brengen een beperkte mate van risico met zich mee, aan zowel de kant van geldgevers als geldnemers. Het voldoen aan wet- en regelgeving en het centraal stellen van klantbelang vormen altijd een minimale vereiste in alles wat we doen.

Niet-financiële risico's

De belangrijkste niet-financiële risico's zijn:

- Strategisch risico
- Marktrisico
- Operationeel risico
- IT en business continuity risico
- Compliancerisico

De financiële risico's (renterisico, liquiditeitsrisico en kredietrisico) lichten we op [pagina 57](#) nader toe.

Strategisch risico

SVn opereert in een complexe en dynamische omgeving. We stemmen onze strategie daar zo goed mogelijk op af en wegen daarin de belangen van onze deelnemers en samenwerkingspartners altijd in mee. De politieke agenda geeft richting en prioriteit aan verschillende maatschappelijke thema's en is een belangrijk aspect in de ontwikkeling van nieuwe proposities en financieringsoplossingen.

Marktrisico

SVn is complementair aan de markt. Marktontwikkelingen volgen we nauwlettend en vormen belangrijke input voor de (door)ontwikkeling van onze producten en fondsen. Net zo belangrijk bij die ontwikkeling zijn de wensen van onze deelnemers, samenwerkingspartners, fondsen en stakeholders. Met hen hebben we geregeld overleg.

Operationeel risico

SVn werkt voortdurend aan het verbeteren van de risicobeheersing. Met de ISAE 3402 type I certificering is een volgende stap gezet in de operationele risicobeheersing. We monitoren de mate van beheersing door de beheersingsmaatregelen periodiek te testen op effectiviteit. De belangrijkste beheersingsmaatregelen zijn opgenomen in het ISAE-controleraamwerk. Verder voert onze accountant Mazars in het kader van de jaarrekening jaarlijks een audit uit op de acceptatie en het beheer van onze leningen, 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 en business continuity (bedrijfscontinuïteit) risico is een samengesteld risico. Het IT-risico heeft betrekking op de mate van beschikbaarheid, integriteit en vertrouwelijkheid van IT-systemen en gerelateerde gegevens. Het business continuity risico zit in onverwachte gebeurtenissen die de dienstverlening van SVn in gevaar kunnen brengen. SVn wil deze risico's tot een minimum beperken.

Door middel van leveranciersmanagement bewaken en evalueren we de dienstverlening van onze IT-leveranciers. Het incidentmanagementproces stelt SVn in staat om adequaat te reageren op verstoringen en incidenten.

Bij grote (IT-)incidenten is er de mogelijkheid om (tijdelijk) over te schakelen naar een ander platform. In geval van een ernstige calamiteit, bijvoorbeeld wanneer het kantoorpand niet gebruikt kan worden, beschikt SVn over bewezen, goed functionerende thuiswerkfaciliteiten en een uitwijklocatie.

Compliancerisico

Bij compliance bestaat het risico dat SVn niet tijdig, volledig en juist kan anticiperen op juridische ontwikkelingen en het implementeren van maatregelen in de eigen organisatie. En dat we daardoor niet aantoonbaar voldoen aan actuele wet- en regelgeving. Toenemende druk op regelgeving in combinatie met de digitalisering van onze dienstverlening vraagt om continue aandacht. We willen compliant zijn én blijven, om de belangen van de klant (zorgplicht) zo goed mogelijk te bedienen. Dit doen we onder meer door aanpassingen in procedures door te voeren en deze zo veel mogelijk te vertalen naar onze IT-systemen, die naleving van wet- en regelgeving systematisch borgen.

06

Raad van toezicht

Raad van toezicht

Governancestructuur

SVn is ingericht volgens een raad van toezicht-model met een bestuur en een raad van toezicht (RvT). Naast de statuten zijn reglementen vastgesteld met daarin taken, bevoegdheden en werkwijzen van de verschillende organen en commissies. Het gaat om de volgende reglementen: reglement RvT, reglement bestuur, reglement remuneratiecommissie en reglement audit-, risk-, en digitaliseringscommissie.

Informatie over de raad van toezicht

De RvT houdt toezicht 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 SVn en de aan haar verbonden onderneming of organisatie.

De RvT van SVn bestond in de eerste helft van 2021 uit vijf leden en in de laatste helft van 2021 uit zes leden. Dit kwam door het vertrek van de voorzitter per 1 januari 2022 en het inwerken van de nieuwe voorzitter.

Vergaderingen

Ten minste vijf keer per jaar is er een vergadering. Extra vergaderingen kunnen op ieder gewenst moment plaatsvinden.

In 2021 vergaderde de RvT twaalf keer. Daarin kwamen onder meer deze onderwerpen aan bod:

- Jaarverslag 2020
- Reguliere kwartaalrapportages, kwartaalrapportages risicomanagement en kwartaalrapportages treasury
- Werving nieuwe bestuurder
- Strategisch plan 2021-2024
- Herziene begroting 2021-2024
- Remuneratierapport 2020
- Bezoldiging raad van toezicht
- Nationaal Warmtefonds
- Deelnemersovereenkomst
- Beheervergoedingen deelnemers
- Begroting 2022-2025
- Stand van zaken bestaande, door SVn gemanagede fondsen
- Werving nieuwe leden raad van toezicht

Er werden in 2021 diverse onderwerpen besproken en voorbereid in de remuneratiecommissie (drie vergaderingen) en in de audit-, risk-, en digitaliseringscommissie (vier vergaderingen).

Governance

SVn hecht aan haar reputatie als deskundige, solide en integere financieel partner van gemeenten, provincies, Rijk en overige samenwerkingspartners. We voldoen aan de Corporate Governance Code voor zover van toepassing en waar dit noodzakelijk is, en beschikken over een goed toegeruste werkorganisatie. De keten van goed beschreven procedures, de kwaliteitsbewaking daarop, risicomanagement en de eindcontrole door een externe accountant, waarborgen een gecontroleerde bedrijfsvoering voor de interne procesgang. De eindcontrole resulteert onder meer in het accountantsverslag, naar aanleiding van de jaarrekeningcontrole.

Benoeming en mutaties van de leden van de RvT

Conform de statuten worden leden van de RvT benoemd door deelnemers. Deelnemers zijn Nederlandse publiekrechtelijke rechtspersonen, zoals gemeenten, provincies en samenwerkingsverbanden van gemeenten. Benoeming is voor een periode van maximaal vier jaar. Daarna zijn de zittende leden herbenoembaar voor nog maximaal één termijn van vier jaar.

Leden treden af volgens een door de RvT opgesteld rooster van aftreden. Aftreding gebeurt gespreid, rekening houdend met de specifieke deskundigheid van de leden. De heer Crone, voorzitter van de RvT, nam per 1 januari 2022 afscheid. De heer Kremers trad af per 1 januari 2021.

Daarnaast traden toe tot de RvT mevrouw Van Wijk-Russchen per 1 januari 2021 en de heer Schoenmaker per 1 juli 2021.

Commissieleden

Audit-, risk-, en digitaliseringscommissie: de heer Greitemann (voorzitter), mevrouw Kemna en mevrouw Van Wijk-Russchen.

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

Bezoldiging gegevens RvT

De bezoldigingsgegevens van de RvT staan in de jaarrekening bij de toelichting op de winst- en verliesrekening. [Zie de tabel op pagina 78.](#)

Hoofd- en nevenfuncties leden raad van toezicht

De heer drs. F.J.M. Crone

- Lid Eerste Kamer der Staten Generaal
- Lid Auditcommissie Federatie Nederlandse Vakbeweging (FNV)
- Voorzitter raad van toezicht Koninklijk Nederlands Meteorologisch Instituut (KNMI)
- Adviseur Tweede Kamer en ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (mei tot november 2021)

De heer dr. M. Schoenmaker

- Bestuursvoorzitter van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
- Voorzitter raad van toezicht bibliotheek Gouda
- Lid raad van toezicht Jantje Beton/NUSO
- Voorzitter raad van toezicht Jeugdbescherming (vanaf 1 november 2021)

De heer dr. G.O. van Veldhuizen

- Burgemeester van Enschede (tot 1 oktober 2021)
- Staatsraad in de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (vanaf 1 oktober 2021)
- President-commissaris van landgoed Het Lankheet
- Voorzitter Stichting Verhaal van Enschede
- Mitglied Aufsichtsrat Deutsch-Niederländische Gesellschaft e.V. Münster

De heer J.R.J. Greitemann

- Bestuurder YourSolution Holding B.V.
- Bestuurder YourSolution B.V.
- Lid treasury commissie Evides

Mevrouw R. Van Wijk-Russchen RBA

- Kroonlid college van toezicht advocatuur
- Non-executive director Brunel Pension Partnership Ltd (UK)
- Lid raad van commissarissen Altera Vastgoed N.V.

- Lid raad van toezicht Fries Museum
- Lid raad van toezicht Keramiekmuseum Princessehof
- Lid raad van advies stichting Netherlands Investment Managers Forum (NIMF)

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

- Lid audit en risk committee vereniging Géant
- Lid raad van toezicht Nationaal ICT Instituut in de Zorg (Nictiz)
- Lid raad van commissarissen coöperatieve zorgverzekeraar Menzis N.V.
- Voorzitter raad van commissarissen MN Services N.V.
- Non-executive director ASA International PLC
- Lid Curatorium Governance University
- Plaatsvervangend lid IBD college Algemene Rekenkamer
- Member supervisory board Athora NL (VIVAT)
- Lid Kiesraad (vanaf 1 juli 2021)
- Lid raad van commissarissen SPIE Nederland B.V. (vanaf 1 juli 2021)
- Lid raad van advies Holland Financial Network

Rooster van aftreden – Raad van toezicht SVn														
Aard zetel	Thans bezet door	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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						A 01-04				AF 01-07**			
Lid	Mevrouw R. van Wijk-Russchen RBA									A 01-01				H 01-01
Lid	De heer dr. M. Schoenmaker									A 01-07				H 01-07

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.

** Op eigen verzoek van mevrouw Kemna heeft geen herbenoeming plaatsgevonden voor een volledige, tweede termijn.

Verantwoordelijk voor de uitvoering van de activiteiten

SVn, Amersfoort

Accountant

Mazars N.V., Amsterdam

07

Jaarrekening

Balans 31 december 2021

vervolg tabel op volgende pagina

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
ACTIVA	€	€
(1) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Software	2.059	2.939
(2) MATERIELE VASTE ACTIVA		
Kantoorinventaris en hardware	886	1.269
	2.945	4.208
(3) FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
SVn Plusleningen	1.058	2.334
Stimuleringsleningen	252.198	235.482
Startersleningen	595.569	620.994
Duurzaamheidsleningen	146.241	155.958
Transformatieleningen	28.800	24.175
Overige leningen	816	1.062
Overige financiële vaste activa	11.069	18.309
	1.035.751	1.058.314
VLOTTENDE ACTIVA		
(4) Bouwfonds Startersfonds	-	16
(5) Vorderingen en overlopende activa	8.525	6.998
(6) Liquide middelen	491.187	384.356
	499.712	391.370
Activa	1.538.408	1.453.892

vervolg balans 31 december 2021

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
PASSIVA	€	€
(7) EIGEN VERMOGEN		
SVn-vermogen	60.567	62.708
(8) VOORZIENINGEN		
Rentedekkingsfondsen	3.697	4.519
Overige voorzieningen	156	69
	3.853	4.588
(9) LANGLOPENDE SCHULDEN		
Stimuleringsfondsen	406.477	374.104
Startersfondsen	726.409	700.436
Duurzaamheidsfondsen	220.630	219.015
Corporatiefondsen	19.388	22.755
Transformatiefaciliteit	59.236	38.114
Overige langlopende schulden	924	283
	1.433.063	1.354.707
(10) KORTLOPENDE SCHULDEN	40.924	31.889
Passiva	1.538.408	1.453.892

Winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Rente en soortgelijke baten	24.602	27.345
Rente en soortgelijke lasten	20.359	22.404
Renteresultaat	4.243	4.941
Overige bedrijfsopbrengsten		
1. Opbrengst afsluitkosten	2.657	2.008
2. Beheervergoeding	4.864	4.939
3. Overige baten	5.480	7.351
	13.001	14.298
Mutatie voorzieningen	(86)	935
(11) Som der bedrijfsopbrengsten	17.158	20.174

vervolg op volgende pagina

vervolg winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Personeels- en andere beheerskosten		
1. Personeelskosten		
1.1 Lonen en salarissen	7.067	7.093
1.2 Sociale lasten	908	1.075
1.3 Pensioenlasten	1.133	1.245
1.4 Kosten inleen	2.062	4.350
1.5 Overige personeelskosten	351	288
	11.521	14.051
Overige bedrijfslasten	7.778	7.465
(12) Som der bedrijfslasten	19.299	21.516
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(2.141)	(1.342)

Kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)

Kasstroom uit operationele activiteiten

Resultaat

Aanpassingen voor:

Afschrijvingen en overige waardeverminderingen

Mutatie voorzieningen:

- Netto contante waarde verstrekte leningen
- Beheervergoeding
- Rente op Startersleningen
- Mutatie Rentedekkingsfondsen
- Mutatie overige voorzieningen

Mutatie revolverende fondsen:

- Beheervergoeding
- Mutatie niet-revolverend
- Rente op Stimuleringsleningen

Mutatie in werkkapitaal:

- Overige vorderingen
- Overige schulden

31-12-2021	31-12-2020
€	€
(2.141)	(1.342)
1.279	1.276
17	13
(285)	(379)
(538)	(973)
(16)	(1.005)
87	69
(735)	(2.275)
(4.579)	(4.560)
(464)	(1.984)
16.468	17.250
11.425	10.706
(1.512)	2.056
9.677	(2.057)
8.165	(1)

vervolg op volgende pagina

vervolg kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten	17.993	8.364
(Des)investeringen	(16)	(31)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(16)	(31)
Verstekte leningen	(191.682)	(176.442)
Ontvangen aflossingen leningen	214.245	208.983
	22.563	32.541
Ontvangen stortingen in rekening-courant	133.036	95.943
Onttrekkingen uit rekening-courant	(66.745)	(55.787)
	66.291	40.156
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	88.854	72.697
Toename geldmiddelen	106.831	81.030
Beginstand periode	384.356	303.326
Mutatie boekjaar	106.831	81.030
Eindstand periode	491.187	384.356

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

In de jaarrekening worden bedragen vermeld in duizendtallen, tenzij anders weergegeven.

Doelstelling en activiteiten

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), statutair gevestigd te Hoevelaken (KvK 41042610), 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.

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 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 jaarverslaggeving. Ook wordt voldaan aan de wettelijke vereisten van titel 9, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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 zijn ten opzichte van voorgaande jaren geen presentatiewijzigingen 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 markttrente en het risico van meer- of minderopbrengsten vanwege fluctuaties van de rente op de

geld- en kapitaalmarkt. Het renterisicobeleid is gericht op het beheersen van het risico waaraan de activiteiten als gevolg van renteschommelingen worden blootgesteld. SVn gebruikt renteswaps om de renterisico's te beperken. Voor nadere toelichting over de door SVn gebruikte renteswaps, [zie pagina 70](#).

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 van het Burgerlijk Wetboek vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningpost.

Covid-19

De coronacrisis heeft geen directe impact op de bedrijfsvoering van SVn. Hierdoor verwacht SVn geen continuïteitsissue. De waarderingsgrondslagen en schattingen op basis van continuïteit kunnen worden gehandhaafd. In deze jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Toekomstige vergoedingen

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 renteswaps wordt beoordeeld op basis van het verwachte verloop van de portefeuille Startersleningen. Hierbij wordt gebruikgemaakt van schattingen ten aanzien van het verwachte verloop van de leningenportefeuille. Het verwachte verloop van de leningenportefeuille wordt bepaald op basis van het contractuele verloop van de leningenportefeuille minus de verwachte (vroegtijdige) aflossingen.

Tevens wordt in de schatting rekening gehouden met uitstaande offertes en de verwachte uitval daarop. Op de relatie tussen hedged-item en hedge-instrument wordt kostprijs hedge accounting toegepast. Bij een effectieve hedgerelatie blijven waardeveranderingen van de renteswaps off-balance. Indien de hedgerelatie (deels) ineffectief is, wordt dit deel zonder kostprijs hedge accounting gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde. De waardemutatie van het ineffectieve deel wordt ten laste of ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

(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 ingebruikname. Op de balansdatum wordt beoordeeld of er aanleiding is voor een bijzondere waardevermindering van het actief.

De geschatte economische levensduur voor:

Bouwkundige investeringen is **10 jaar**

Inventarissen en inrichting is **10 jaar**

Software is **5 jaar**

Hardware is **3 jaar**

Financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen portefeuillefinancieringen en verstrekte leningen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Deze waarderinggrondslag 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 kan 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 geach-

te 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**Rentedekkingsfondsen**

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.

Overige voorzieningen

Voorzieningen op de portefeuilles worden gewaardeerd volgens een collectieve methode. Om te beoordelen of er sprake kan zijn van een

bijzondere waardevermindering, hanteert SVn de objectieve aanwijzing dat er sprake is van een betalingsachterstand van meer dan 60 dagen. Het percentage van oninbaarheid en waardering van de voorziening wordt bepaald aan de hand van de ouderdom van de vordering. Voor het deel van de portefeuille waar het kredietrisico bij SVn ligt, wordt een voorziening in de balans verwerkt.

Lang- en kortlopende schulden

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

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasurystatuut bevat de door het bestuur van SVn vastgestelde beleidskaders. In het statuut is onder meer 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. Voor de leningportefeuille voor eigen risico van SVn is meestal 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

Opbrengst uit afsluitkosten 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 Belastingdienst heeft aangegeven SVn niet als fiscaal ondernemer te zien. In de jaarrekeningen van 2020 en 2021 heeft SVn een belastingdruk van nihil opgenomen.

Grondslagen voor opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Rente op leningen, mutaties op voorzieningen, revolverende fondsen, beheervergoeding en afschrijvingen op (im)materiële vaste activa 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

In de immateriële vaste activa zijn investeringen in software opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	4.400	4.400
Afschrijving tot 1 januari	1.461	581
Boekwaarde 1 januari	2.939	3.819
Investerings	–	–
Desinvesteringen	–	–
Afschrijvingen	880	880
Boekwaarde per 31 december	2.059	2.939
Aanschafwaarde 31 december	4.400	4.400
Afschrijving tot 31 december	2.341	1.461
Boekwaarde per 31 december	2.059	2.939

(2) Materiële vaste activa

In de materiële vaste activa zijn bouwkundige investeringen, kantoorinventaris en hardware opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	2.161	2.130
Afschrijving tot 1 januari	892	496
Boekwaarde 1 januari	1.269	1.634
Investerings	16	31
Desinvesteringen	–	–
Afschrijvingen	399	396
Boekwaarde per 31 december	886	1.269
Aanschafwaarde 31 december	2.177	2.161
Afschrijving tot 31 december	1.291	892
Boekwaarde per 31 december	886	1.269

(3) Financiële vaste activa

(Bedragen x € 1.000)	Stand per 1 januari	Verstrekte leningen	Aflossingen	Stand per 31 december
	€	€	€	€
SVn Plusleningen [A]				
• 2020	4.363	-	(2.028)	2.334
• 2021	2.334	-	(1.726)	1.058
Stimuleringsleningen [B]				
• 2020	209.152	62.927	(36.597)	235.482
• 2021	235.482	57.802	(41.086)	252.198
Startersleningen [C]				
• 2020	699.816	65.661	(144.483)	620.994
• 2021	620.994	98.416	(123.841)	595.569
Duurzaamheidsleningen [D]				
• 2020	153.675	33.054	(30.772)	155.958
• 2021	155.958	24.089	(33.806)	146.241
Transformatieleningen [E]				
• 2020	9.375	14.800	-	24.175
• 2021	24.175	11.375	(6.750)	28.800
Overige leningen [F]				
• 2020	1.125	-	(63)	1.062
• 2021	1.062	-	(246)	816
Overige financiële vaste activa [G]				
• 2020	13.349	-	4.960	18.309
• 2021	18.309	-	(7.240)	11.069
Totaal 2020	1.090.855	176.442	(208.983)	1.058.314
Totaal 2021	1.058.314	191.682	(214.245)	1.035.751

[A] SVn Plusleningen

Dit betreft leningen verstrekt uit het SVn-vermogen. De gemiddelde rentevoet over 2021 is 1,5% (2020: 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 de provincie Limburg en de Toekomstbestendig Wonenlening van de provincie Gelderland. Deze leningen worden verstrekt voor risico van de deelnemers. Daarnaast zijn er op verzoek van de gemeenten aanvullende zekerheden ontvangen. De gemiddelde rentevoet over 2021 is 1,6% (2020: 1,6%).

[C] Startersleningen

Dit betreft de verstrekte Startersleningen (tabel 8) 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 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 8: Verstrekte Startersleningen naar deelnemers, samenwerkingspartners en SVn

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Uit Gemeentelijke fondsen	449.656	452.792
Uit Provinciale fondsen	58.733	52.849
Uit Corporatiefondsen	12.221	15.957
Door SVn gefinancierd	74.959	99.396
Lopende leningen	595.569	620.994

[D] Duurzaamheidsleningen

Dit betreft de 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 2021 is 1,1% (2020: 1,1%).

[E] Transformatieleningen

Dit betreft de verstrekte Transformatieleningen die zijn verstrekt vanuit de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie. Deze leningen worden verstrekt voor risico van het ministerie van BZK. De gemiddelde rentevoet over 2021 is 5,4% (2020: 5,7%).

[F] Overige leningen

Dit betreft door SVn aan Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en woningeigenaren 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 recht van hypotheek. De gemiddelde rentevoet over 2021 is 2,7% (2020: 2,7%).

[G] Overige financiële vaste activa

Dit betreft onder meer aktebetalingen, toekomstige vorderingen fondsmanagement en toekomstige rente-inkomsten met een langlopend karakter.

Toekomstige vorderingen fondsmanagement

Onder de overige vorderingen is een toekomstige vordering op het Nationaal Warmtefonds (NWF) opgenomen van circa € 1,7 miljoen (2020: € 4,6 miljoen). In de fundmanagement agreement tussen SVn en het NWF is vastgesteld dat de totaal overeengekomen kosten van de fondsmanager over de looptijd van het NWF 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 NWF gemaakte kosten is daarmee niet gelijk aan het verloop van de door het NWF te betalen vergoeding. In de uitzettingsfase heeft SVn de kosten voorgefinancierd. In de loop van 2021 is de portefeuille overgegaan in de beheerfase.

Gedurende de resterende looptijd ontvangt SVn de opgebouwde vordering terug. De vordering betreft de door SVn toekomstig te ontvangen vergoeding. Deze vergoeding wordt ontvangen volgens de afspraken in de fundmanagement agreement. Het karakter van de vordering is overwegend langlopend.

Toekomstige vergoedingen

Onder de overige vorderingen zijn de opbrengsten uit consumptieve financieringen opgenomen van circa € 8,6 miljoen (2020: € 8,6 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 consumenten betaalde 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.

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Schuldrest per 1 januari	16	16
Bij		
Gestort door Bouwfonds	–	–
Mutaties		
Af		
Overige mutaties	16	–
	16	
Boekwaarde per 31 december	–	16

(5) Vorderingen en overlopende activa

Onder de overige vorderingen zijn de toekomstige vorderingen fondsmanagement (2021: € 2,7 miljoen, 2020: € 1,7 miljoen) en toekomstige vergoedingen (2021: € 2,4 miljoen, 2020: € 2,1 miljoen) met een kortlopend karakter opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Overige vorderingen	8.525	6.998
Boekwaarde per 31 december	8.525	6.998

SVn heeft geen VPB-plicht.

(6) Liquide middelen

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

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Saldi bij bankinstellingen	491.187	384.356
Boekwaarde per 31 december	491.187	384.356

Passiva

(7) Eigen Vermogen

Verloop SVn-vermogen

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	62.708	64.050
Mutaties	-	-
Kapitaalstorting		
Resultaat lopend boekjaar	(2.141)	(1.342)
Stand per 31 december	60.567	62.708

(8) Voorzieningen

Rentedekkingsfondsen

De rentedekkingsfondsen omvatten de geraamde netto contante waarde Verloop SVn-vermogen (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 2021 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.

Verloop van de voorzieningen

Voorzieningen (Bedragen x € 1.000)	Boekwaarde per 1 januari	NCW verstrekte leningen	Mutatie rente	Beheer vergoeding	Dotatie/ Onttrekking	Boekwaarde per 31 december
	€	€	€	€	€	€
Rentedekkingsfondsen [A]						
• 2020	6.863	13	(973)	(379)	(1.005)	4.519
• 2021	4.519	17	(538)	(285)	(16)	3.697
Overige voorzieningen [B]						
• 2020	-	-	-	-	69	69
• 2021	69	-	-	-	87	156
Totaal 2020	6.863	13	(973)	(379)	(936)	4.588
Totaal 2021	4.588	17	(538)	(285)	71	3.853

[A] Rentedekkingsfondsen

De productie van SVn afkoopleningen bedroeg in 2021 € 0,1 miljoen. Hiervoor is € 17.000 aan de overige rentedekkingsfondsen toegevoegd. In 2021 passeerden de VROM Startersleningen het derde hertoetsmoment en de BZK Startersleningen het tweede hertoetsmoment.

De hertoetsuitslagen zijn in lijn met de verwachtingen. De verwachting is dat de voorziening toereikend is voor toekomstige onttrekking van rente en beheervergoeding.

[B] Overige voorzieningen

De voorziening op de portefeuilles wordt gewaardeerd op € 3,3 miljoen (2020: € 3,4 miljoen). Het risico dat bij SVn ligt, bedraagt € 0,2 miljoen (2020: € 0,1 miljoen). Hiervoor is onder de overige voorziening een dotatie voor bijzondere waardeverminderingen op de portefeuilles opgenomen. Het risico dat bij de deelnemers ligt is niet voorzien; van de € 3,0 miljoen heeft 92% een hypothecaire dekking (2020: € 3,3 miljoen | 87%).

(9) Langlopende schulden

Verloop van de fondsen

(Bedragen x € 1.000)	Schuldrest per 1 januari	Mutatie deelnemers	Bijgeboekte rente	Mutatie niet- revolverend	Beheer- vergoeding	Schuldrest per 31 december
	€	€	€	€	€	€
Stimuleringsfondsen [A]						
• 2020	351.990	22.093	3.092	(1.995)	(1.076)	374.104
• 2021	374.104	30.674	2.974	(146)	(1.128)	406.477
Startersfondsen [B]						
• 2020	677.157	13.929	11.462	300	(2.412)	700.436
• 2021	700.436	18.318	10.283	(182)	(2.446)	726.409
Duurzaamheidsfondsen [C]						
• 2020	211.052	7.559	1.429	(33)	(992)	219.015
• 2021	219.015	1.118	1.348	94	(945)	220.630
Corporatiefondsen [D]						
• 2020	25.579	(3.425)	661	20	(80)	22.755
• 2021	22.755	(3.819)	511	1	(60)	19.388
Transformatiefaciliteit [E]						
• 2020	37.784	–	606	(276)	–	38.114
• 2021	38.114	20.000	1.352	(230)	–	59.236
Totaal 2020	1.303.561	40.156	17.250	(1.984)	(4.560)	1.354.424
Totaal 2021	1.354.424	66.291	16.468	(464)	(4.579)	1.432.140

Saldi op rekeningen van deelnemers en samenwerkingspartners zijn bedoeld om uit te zetten in leningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar. Gezien het karakter en verwachte verloop zijn deze gelden als langlopende schuld gepresenteerd. De fondsen worden als volgt aangehouden:

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Uitgezet in Stimuleringsleningen	261.573	258.640
Uitgezet in Startersleningen	493.501	481.501
Uitgezet in Duurzaamheidsleningen	149.863	154.463
Uitgezet in Corporatie Startersleningen	12.021	15.957
Uitgezet in Transformatieleningen	28.800	24.175
Saldi op Gemeenterekeningen	396.358	351.565
Saldi op Provincierekeningen	48.981	43.886
Saldi op Corporatierekeningen	7.367	6.798
Saldi op Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie	30.436	13.939
Saldi op Asbestfondsen	3.500	3.500
Saldi op Asbestfondsen	(260)	-
Boekwaarde per 31 december	1.432.140	1.354.424

Overige langlopende schulden

Overige langlopende schulden betreffen gelden die worden aangehouden ter zekerheid van uitgezette leningen. De stand van de overige langlopende schulden is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Overige langlopende schulden	924	283
Boekwaarde per 31 december	924	283

(10) Kortlopende schulden

Overige schulden en overlopende passiva

De saldi op de bouwdepots bestaan voornamelijk uit nog te betalen gelden op al verstrekte leningen.

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Bouwdepots	32.473	27.031
Te vorderen BTW	283	232
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	8.168	4.626
Boekwaarde per 31 december	40.924	31.889

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Aankomende productie

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Toegezegd: Uitgebrachte, nog niet geaccepteerde offertes	4.035	2.662
Geaccepteerde: Nog niet gepasseerde offertes	6.754	8.980
Niet uit de balans blijkende verplichtingen	10.789	11.642

Financiële instrumenten (renteswaps)

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

De marktwaarde van de renteswaps per balansdatum bedraagt € 6,6 miljoen negatief (2020: € 10,4 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 (marginverplichtingen).

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 renteswapovereenkomsten lopen:

- Een totale per balansdatum uitstaande hoofdsom van nominaal € 75,9 miljoen (2020: € 96,4 miljoen), waarbij een vaste rente wordt betaald van gemiddeld 2,49% (2020: 2,51%) en een variabele rente gebaseerd op de 6 maands Euribor wordt ontvangen c.q. 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 € 31,8 miljoen (2020: € 32,3 miljoen) zijn mutual breakclauses overeengekomen. Een dergelijke breakclause is gebruikelijk bij contracten met een looptijd langer dan tien jaar.
- De eerstvolgende breakclause is op 6 februari 2023.

Overige verplichtingen

Ultimo 2021 zijn langlopende verplichtingen aangegaan voor € 4,8 miljoen. Het betreft verplichtingen uit hoofde van huurcontracten (€ 1,8 miljoen, waarvan € 0,1 miljoen met een looptijd langer dan vijf jaar), IT- en infrastructuurcontracten (€ 2,7 miljoen) en leasecontracten (€ 0,3 miljoen).

Bankgaranties

SVn heeft 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 2021 heeft SVn een belastingdruk van nihil opgenomen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Financieel resultaat

SVn behaalt over 2021 een financieel resultaat van € 2,1 miljoen negatief (2020: € 1,3 miljoen negatief). Het SVn-vermogen daalt daarmee naar € 60,6 miljoen.

(11) Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 17,2 miljoen (2020: € 20,2 miljoen):

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Renteresultaat	4.243	4.941
1. Opbrengst afsluitkosten	2.657	2.008
2. Beheervergoeding	4.864	4.939
3. Overige baten	5.480	7.351
	13.001	14.298
Mutatie voorzieningen	(86)	935
Totaal bedrijfsopbrengsten	17.158	20.174

Vervolg toelichting op de winst- en verliesrekening

Toelichting renteresultaat

In 2021 heeft SVn een positief renteresultaat van € 4,2 miljoen gerealiseerd (2020: € 4,9 miljoen). De daling ten opzichte van vorig jaar wordt verklaard door een aflopende portefeuille van de via SVn gefinancierde Startersleningen. Daarnaast leidden een lagere productie en aflossingen tot een lagere rente op consumptieve leningen.

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Rentebaten		
Liquide middelen	-	-
Financiële vaste activa	23.850	26.292
Overige rentebaten	752	1.053
	24.602	27.345
Rentelasten		
Liquide middelen	-	3
Langlopende schulden	16.653	17.464
Renteswaps	2.767	3.660
Overige rentelasten	939	1.277
	20.359	22.404
Renteresultaat	4.243	4.941

Rentebaten uit financiële vaste activa

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Stimulerings-, Starters-, en Duurzaamheidsleningen	23.776	26.193
Overige leningen*	74	99
	23.850	26.292

* onder overige leningen zijn opgenomen:
SVn Pluslening, VROM VvE lening, Renovatielening en de Annuïteitenlening.

Rentelasten uit schulden aan klanten

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Stimulerings-, Starters-, en Duurzaamheidsleningen	16.653	17.464
Overige lasten	-	-
	16.653	17.464

Toelichting overige bedrijfsopbrengsten

- De overige baten zijn lager als gevolg van een afname van de fondsmanagementactiviteiten.
- De opbrengst uit afsluitkosten zijn gestegen door een toename van het aantal verstrekte hypothecaire leningen.
- De beheervergoeding is lager als gevolg van een daling in de portefeuille waarover beheervergoeding wordt berekend.
- In 2021 is per saldo € 86.000 gedoteerd aan de voorziening voor oninbare vorderingen.

(12) Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 19,3 miljoen (2020: € 21,5 miljoen):

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Lonen en salarissen	7.067	7.093
Sociale lasten	908	1.075
Pensioen lasten	1.133	1.245
Kosten inleen	2.062	4.350
Overige personeelskosten	351	288
	11.521	14.051
Overige kosten	7.778	7.465
Totaal bedrijfslasten	19.299	21.516

Toelichting op de bedrijfslasten

- In 2021 bedroeg de personeelsformatie gemiddeld 115,5 fte (2020: 149,0). Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn en binnen de fondsen is lager dan in 2020. Dankzij deze lagere productie en door efficiëntieverbeteringen is er voor de verwerking van de aantallen minder personeel ingezet.
- In de overige bedrijfslasten zijn kosten meegenomen voor huisvesting, fondsmanagement, automatisering en advies.

Accountantsshonoraria

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

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	€	€
Controle van de jaarrekening	49	47
Andere controlewerkzaamheden	33	32
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	82	79

De accountantsshonoraria betreffen zowel werkzaamheden voor SVn door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 van de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) als 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 2021, 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.

Bestemming van het resultaat over boekjaar 2021

De jaarrekening over 2021 is, na goedkeuring van de raad van toezicht, door de bestuurder vastgesteld op 28 april 2022. Het bestuur heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en stelt voor om het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 2.141.000 te onttrekken aan het vrij besteedbaar vermogen. Dit is aldus in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen

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

Aantal werknemers per balansdatum

Per 31 december 2021 had SVn 100,2 werknemers (2020: 140,1), waarvan 84,9 fte op basis van een volledig dienstverband (2020: 106,6). In 2021 waren er gemiddeld 115,5 werknemers bij SVn (2020: 149,0).

Wnt-verantwoording SVn

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op SVn. De leden van het bestuur zijn aangemerkt als leidinggevende topfunctionarissen en de leden van de RvT als toezichthoudende topfunctionarissen. [Zie ook hoofdstuk 4, Organisatie.](#)

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
	aantal	aantal
Directie, staf en IT	41,0	44,0
Relatie-en fondsmanagement	20,5	28,3
Operations	38,7	67,8
Totaal aantal medewerkers per 31-12	100,2	140,1
Totaal aantal medewerkers intern met een volledig dienstverband (op 31 december)	84,9	106,6

Leidinggevende topfunctionarissen

2021				2020	
Leidinggevend topfunctionaris	S.B. Vos-van Daatselaar	Drs. A. Gielen	Mr. J. W. van Beek	S.B. Vos-van Daatselaar	Mr. J. W. van Beek
Functie	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder	Bestuurder
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/12 – 31/12	1/1 – 31/5	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1	1
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging (x € 1)					
Beloning plus onkosten vergoedingen	174.130	15.869	77.025	170.309	168.377
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	28.928	1.881	9.027	29.459	32.033
Subtotaal bezoldiging	203.058	17.750	86.052	199.768	200.410
Invidueel toepasselijk bezoldigings-maxium	209.000	17.751	86.463	201.000	201.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	nvt	nvt	nvt		
Bezoldiging	203.058	17.750	86.052		
Bedrag van de overschijding en de reden waarom de overschijding al dan niet toegestaan is	nvt	nvt	nvt		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde bedrag	nvt	nvt	nvt		

Leidinggevende topfunctionarissen - uitdiensttreding

2021	
Leidinggevend topfunctionaris	Mr. J. W. van Beek
Functie bij beëindiging dienstverband	Bestuurder
Omvang dienstverband (in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2021
Uitkering wegens beëindiging dienstverband (x €1)	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindigen dienstverband	75.000
Waarvan betaald in 2021	75.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	nvt
Bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt

Toezichthoudende topfunctionarissen

2021						
2021						
Toezi chthoudend topfunctionaris	Drs. F.J.M. Crone Voorzitter	Dr. G.O. van Veldhuizen Vicevoorzitter	J.R.J. Greitemann Lid	Drs. J.M.A. Kemna RE CISA IPD-C Lid	R. van Wijk- Russchen RBA Lid	Dr. M. Schoenmaker Lid
Functie(s)						
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/7 – 31/12
Bezoldiging (x € 1)						
Beloning	14.000	10.000	12.000	12.000	12.000	5.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaxium	31.150	20.900	20.900	20.900	20.900	10.450
Beloningen betaalbaar op termijn	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	14.000	10.000	12.000	12.000	12.000	5.000
Bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

2020					
2020					
Toezi chthoudend topfunctionaris	Drs. F.J.M. Crone Voorzitter	Dr. G.O. van Veldhuizen Vicevoorzitter	J.R.J. Greitemann Lid	Drs. J.M.A. Kemna RE CISA IPD-C Lid	Dr. J.J.M. Kremers Lid
Functie(s)					
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	13.000	12.000	12.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaxium	30.150	20.100	20.100	20.100	20.100

08

Overige gegevens

Overige gegevens

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Stella Vos-van Daatselaar

en Arjen Gielen

28 april 2022

09

**Controleverklaring
van de onafhankelijke
accountant**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen krachtens de WNT.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2021;
- de winst-en-verliesrekening over 2021; 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.

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.

De Raad van Toezicht 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 gerede 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

Amsterdam, 28 april 2022

Mazars N.V.

J.C. van Oldenbeek MSc RA