



**SVn**  
Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting

# Jaarverslag 2023



# Inhoud

<b>01</b>	<b>Voorwoord</b>	03
<b>02</b>	<b>Verslag van het bestuur</b>	06
<b>03</b>	<b>Financieel resultaat &amp; cijfers</b>	23
<b>04</b>	<b>Organisatie</b>	35
<b>05</b>	<b>Risicomanagement</b>	42
<b>06</b>	<b>Raad van toezicht</b>	48
<b>07</b>	<b>Jaarrekening</b>	53
<b>08</b>	<b>Overige gegevens</b>	87
<b>09</b>	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</b>	89

**01**

# **Voorwoord**

# Voorwoord van het bestuur

Met trots willen we benoemen dat we, midden in de uitvoering van onze strategie, steeds meer ervaren dat we **bijdragen aan maatschappelijke uitdagingen**. De uitdagingen op de gebieden volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing zijn aanzienlijk, en daarmee de behoefte aan slimme oplossingen en financieringsmogelijkheden onverminderd groot. Daar zijn onder meer de **21.000 leningen die SVn in 2023 verstrekte**, met een hoofdsom van in totaal € 445 miljoen, bewijs voor.

Kenmerkend voor 2023 was de aanhoudende onzekerheid rondom de ontwikkeling van energieprijzen. Dat maakte **verduurzaming een sterk groeiend en belangrijk thema**. De val van het kabinet Rutte IV was onverwacht en impactvol. We merken dat demissionair minister De Jonge in interactie met een missionaire Tweede Kamer tóch kan doorgaan met regie pakken op het terrein van wonen. Mede dankzij deze landelijke regie **ontstaat er ruimte voor SVn om met partners te werken aan nieuwe ideeën en oplossingen**.

Vanuit onze missie en strategische ambities zien we nog steeds forse uitdagingen die op een oplossing wachten. Dat was in 2023 niet minder

dan voorgaande jaren. Zo is helder dat de **markt voor starters lastig is en blijft**. Wat er nu al voor hen gedaan wordt, lost op korte termijn niet alles op. Uit onderzoek van SVn in samenwerking met NHG blijkt dat starters veel regelingen kunnen gebruiken om een woning te kopen, waarvan de **SVn Starterslening het meest wordt ingezet**. Indirect helpt SVn starters met de Transformatiefaciliteit, waarmee woningbouwprojecten sneller van de grond komen en dat zo het aanbod van woningen vergroot.

Ook duidelijk is dat **VvE's veel belemmeringen ervaren** om hun gebouwen te onderhouden en te verduurzamen. Dat ligt niet alleen aan complexe besluitvormingsprocessen en technische uitdagingen, maar ook aan de financierbaarheid van (achterstallig) onderhoud in combinatie met verduurzaming. SVn helpt **kleine VvE's sinds 2023 met financiering met NHG**. Grote VvE's kunnen in de loop van 2024 bij ons terecht, wanneer het **Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's** is gelanceerd. Ook voor individuele woningeigenaren zijn verduurzamingsmogelijkheden blijvend nodig.

Het afgelopen jaar gaf ons de ervaring dat we willen, kunnen én blijven **samenwerken met onze partners** om zo echt het verschil te maken voor verschillende doelgroepen, van huiseigenaren en VvE's tot ondernemers. Naast de uitvoering van bestaande producten en fondsen werken we hard aan het ontwikkelen van nieuwe propositities. Daarbij brengen we **samenwerkingen tot stand tussen publieke en private partijen**, zoals de Rijksoverheid, VNG en impact investors.

Ontwikkelingen waar we in 2023 met partners aan werkten, en die naar verwachting tot resultaten gaan leiden in 2024, zijn onder meer een **landelijk fonds voor wooncoöperaties**, een **regeling voor duurzaam betaalbare koopwoningen** middels een erfpachtinstrument en het **Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen**. Verkennend werken we aan mogelijke financieringsoplossingen voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed en bedrijventerreinen, en aan een mogelijke doorbouwfaciliteit die moet voorkomen dat het aanbod van nieuwbouwwoningen achterblijft.

Kortom: er is nog genoeg te doen. En ook bij SVn zelf staan we niet stil. **Het recordjaar in termen van productie** konden we ondanks de krappe arbeidsmarkt waarmaken dankzij de ontwikkelingen binnen onze organisatie. Zo gingen we met **nieuwe werkwijzen** aan de slag, die gedurende het jaar hun vruchten begonnen af te werpen. We blijven de komende jaren dan ook verder investeren in de organisatie.

Ten slotte willen we onze **waardering uitspreken naar alle SVn-collega's**. Samen maken we meer impact en het onmogelijke mogelijk.

Stella Vos-van Daatselaar en Arjen Gielen

6 mei 2024

**02**

# **Verslag van het bestuur**

# Verslag van het bestuur

## Missie, visie en strategie

### Onze missie

*“SVn biedt specifieke financieringsoplossingen die maatschappelijke waarde helpen creëren. Dit doen we samen met gemeenten, provincies en het Rijk. Aanvullend op én in samenwerking met de markt. Zo dragen we bij aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland.”*

Ons vertrekpunt hierbij is hoe dit concreet uitpakt voor **bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in Nederland**. Zij hebben allen te maken met forse uitdagingen. In 2023 stond er gelukkig veel op de landelijke en lokale politieke agenda met het oog op het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland.

Voor deze doelgroepen leiden politieke besluiten tot meer mogelijkheden, maar ook tot meer uitdagingen. Zo zijn er vraagstukken rondom de financiering van het aanbod van nieuwe woningen en de verduurzaming van woningen, VvE-gebouwen en ander (maatschappelijk) vastgoed. Maar ook rondom de leefomgeving van mensen, zoals investeringen in warmtenetten.

Het is de drijfveer van SVn om te verkennen of een **duurzame financieringsoplossing** deze groepen kan helpen, daar waar dit op de reguliere markt minder snel of niet lukt. We worden er enthousiast van om het onmogelijke mogelijk maken. We doen dat met leningen, maar ook gerichte garanties en participaties in investeringen van marktpartijen of maatschappelijke initiatieven behoren tot de mogelijkheden. We bieden oplossingen aan individuele personen of huishoudens, maar ook steeds meer aan ondernemers, verenigingen, coöperaties of andere – publieke of private – organisaties. Met als doel positieve verandering voor deze groepen én duurzame impact voor de samenleving als geheel.

Rode draad is dat we financieringsoplossingen bieden daar waar stimulering vanuit de overheid gewenst is en waar investeringen maatschappelijke impact hebben. We doen dat in nauwe samenwerking met **Nederlandse gemeenten en provincies (onze deelnemers), de Rijksoverheid en private partners**. We hebben de ambitie om de samenwerking met impact investors flink te laten groeien.

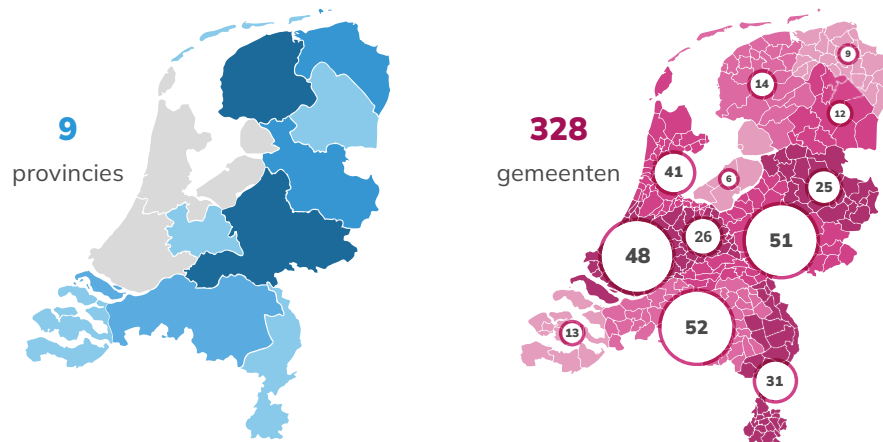
Om financieringsoplossingen aan te bieden, kan het helpen een **fonds** op te richten. Fondsen zijn separate entiteiten waarin publieke en private gelden bij elkaar gebracht worden van waaruit financieringen met een maatschappelijk doel verstrekt worden.

## Onze visie

“SVn is de nummer 1 samenwerkingspartner op het gebied van financieringsoplossingen die de kwaliteit van wonen en leven in Nederland verbeteren.”

We zijn partner voor onze deelnemers en willen daar elke dag beter in worden. In 2023 waren 328 van de **342 Nederlandse gemeenten (96%)** en **9 van de 12 provincies (75%)** deelnemer bij SVn (figuur 1). SVn voert namens deze deelnemers en andere samenwerkingspartners 984 financieringsregelingen uit met een eigen doelstelling, doelgroep en funding.

Naast deelnemers hebben we meer samenwerkingspartners. **We beheren fondsen, voeren financieringsoplossingen uit voor het Rijk, en werken**



Figuur 1: Deelnemers van SVn

samen met woningcorporaties, geldverstrekkers, kennispartijen, belangenorganisaties en andere (markt)partijen. SVn zoekt met partners altijd naar nieuwe mogelijkheden en oplossingen. Samen het verschil maken is in onze visie de weg vooruit. We voeren daarbij een dialoog met onze stakeholders, telkens vanuit de vraag welke achterliggende en gedeelde problematiek er speelt. Zo werken we proactief aan de ontwikkeling van nieuwe proposities en aan continue verbetering van bestaande financieringsoplossingen en fondsen. Daarmee zijn we ontwikkelend, betrouwbaar én betrokken.

## Onze strategie

Onze huidige meerjarenstrategie is gebaseerd op de missie en visie en heeft als uitgangspunt dat er blijvend forse uitdagingen zullen zijn die we in samenwerking met publieke en private partijen willen en kunnen oplossen.

We richten ons samen met deelnemers en andere samenwerkingspartners op drie focusgebieden: volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing. Op deze terreinen zijn we blijvend aanwezig en zoeken we proactief naar uitdagingen waar duurzame financieringsoplossingen een sleutel kunnen zijn tot meer maatschappelijke impact. Dat leidt tot vier ambities voor de periode tot en met 2025.



## Strategische ambities

1. We investeren binnen de scope van deze focusgebieden in de **ontwikkeling van nieuwe financieringsoplossingen**. Waar nodig wordt daarvoor een fonds op- en ingericht. We leggen daarbij het verband met financiële instellingen die een maatschappelijke impact willen maken, in het bijzonder impact investors.
2. We stappen bewust in **daar waar het Rijk invulling wil geven aan de regierol op het terrein van wonen en leven**. We zien daar extra mogelijkheden, omdat het Rijk nu meer dan in de afgelopen jaren regie gaat voeren en er mogelijkheden zijn om meer privaat geld te mobiliseren in aanvulling op publieke middelen. We kunnen de verbinding leggen met marktpartijen en gemeenten, en zo het Rijk helpen invulling te geven aan haar regierol.
3. We laten nog beter zien **wat de maatschappelijke impact is op volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing**. We doen dit als ontwikkelaar van duurzame financieringsoplossingen en fondsconcepten. En als betrouwbare uitvoerder en beheerder van regelingen van onze deelnemers en fondsen. Onze kennis daarin gaan we proactief breder delen.
4. We werken verder aan **continuïteit en verbetering voor een blijvend betrouwbare en klantgerichte dienstverlening**, met meer inzet van digitale middelen. Dit doen we zowel naar onze samenwerkingspartners (waaronder deelnemers en fondsen) als naar de gebruikers van onze financieringsoplossingen (leningnemers).

## Ontwikkelingen, activiteiten en resultaten in 2023

Vanuit de meerjarenstrategie en ambities implementeerden we in 2023 een nieuwe werkwijze voor ontwikkelactiviteiten. Ondertussen hebben we met hoge aantallen aanvragen en een gespannen arbeidsmarkt blijvend ingezet op snelle en kwalitatief goede dienstverlening. Daarmee werkten we met onze samenwerkingspartners aan zowel ontwikkelend, betrouwbaar als betrokken zijn.

### Algemene ontwikkelingen, activiteiten en resultaten

- In 2022 voerden we samen met PWC een project uit rondom **impact reporting**. De belangrijkste onderwerpen bepaalden we aan de hand van een materialiteitsanalyse op basis van de ESG-methode (Environmental, Social, Governance). In 2023 zijn we met een pilot gestart om over de impact van onze financieringsoplossingen voor individuele deelnemers te kunnen rapporteren. De ambitie is om in 2024 deze eerste impactrapportages voor alle deelnemers beschikbaar te maken. In 2024 gaan we ook verder met de vervolgstappen, zoals het bepalen van de impactstrategie en onze doelen, en het uitbreiden van de dataverzameling.
- In het eerste kwartaal van 2023 hebben we onze certificering voor **ISAE 3402 type II** over 2022 gerealiseerd. Op 18 april 2024 hebben we de assuranceverklaring over 2023 ontvangen. ISAE staat voor International Standard for Assurance Engagements en betreft een internationaal

erkende auditstandaard voor rapportage over de beheersing van processen die zijn uitbesteed. Dit betekent dat SVn de door deelnemers en fondsen aan ons uitbestede diensten betrouwbaar en beheerst uitvoert en op een veilige manier omgaat met informatie.

- We hebben in 2023 de **nieuwe SVn website** gelanceerd en ook de **aanvraagstraten en MijnSVn-omgevingen** zijn technisch vernieuwd.
- In 2023 startten we met een **nieuwe werkwijze om de ontwikkeling van nieuwe financieringsoplossingen en fondsen te versterken**. We doen dat door capaciteit vanuit verschillende disciplines in te zetten in een zorgvuldig ontwikkelproces, door extra capaciteit toe te voegen en door kennisuitwisseling en continue afstemming met interne en externe stakeholders te organiseren. We zetten daarbij bewuster in op het opschalen van ideeën en op het inzetten van landelijke oplossingen met de inbreng van zowel publieke als private partners en middelen.

## Focusgebied: volkshuisvesting

Het focusgebied volkshuisvesting draait vanuit SVn om zowel woningaanbod als woningvraag. Aan de vraagkant gaat het om wat potentiële bewoners, al dan niet verenigd, nodig hebben voor toegang tot een passende woning of verbetering van hun woning. De aanbodkant komt vooral in het thema stedelijke vernieuwing aan de orde.

### Ontwikkelingen en activiteiten

- In het kader van kennisdeling dragen we vanuit SVn ieder kwartaal bij aan de [Monitor Koopwoningmarkt](#) in samenwerking met onder meer de TU Delft.
- We onderzoeken of we met financiering nieuwe vormen van wonen kunnen stimuleren, zoals woonwagens voor starters, intergenerationeel wonen en passende woonoplossingen voor ouderen.

De twee belangrijkste doelgroepen in 2023 waren net zoals de voorgaande jaren starters en ouderen.

### Starters

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 2023 werden ruim 78.000 bestaande woningen gekocht door starters. Dat is meer dan in 2022

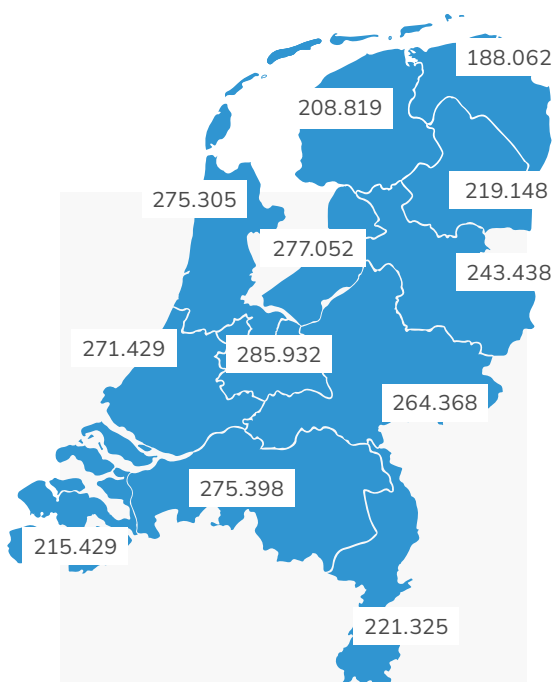
(75.000). In totaal werden ruim 182.000 woningen verkocht. Het aandeel van starters op de koopwoningmarkt komt daarmee uit op 43% en stijgt daarmee ten opzichte van 2022 (39%). Deze cijfers gaan alleen over de aankoop van bestaande woningen. Gedetailleerde informatie over het aandeel van starters in nieuwbouw is niet beschikbaar. (bron: Kadaster)

in erfpacht en zo nieuwbouwwoningen betaalbaar maakt voor inkomens tot 1,5 keer modaal.

## Ontwikkelingen, activiteiten en resultaten

- SVn onderzocht samen met NHG **welke koop- en financieringsinstrumenten beschikbaar zijn voor starters op de woningmarkt**. De [resultaten van het onderzoek](#), dat is uitgevoerd in opdracht van minister De Jonge, zijn gepubliceerd in januari 2023. Uit het onderzoek bleek dat er 31 instrumenten zijn om starters aan een koopwoning te helpen. De meeste van deze instrumenten worden nauwelijks gebruikt. De Starterslening wordt het meest ingezet.
- Met de **Starterslening** geeft SVn starters al meer dan 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 naar 5.464 (2022: 3.273) laat zien dat ondersteuning van deze doelgroep in 2023 nog belangrijker is geworden.
- SVn onderzoekt met welke financiële proposities starters (en doorstromers) geholpen kunnen worden om toe te treden tot de woningmarkt. En welke rol SVn daarbij kan spelen. Tot de mogelijkheden behoren bijvoorbeeld het **Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen** en het instrument **Duurzaam betaalbare koopwoningen door middel van inkomensafhankelijke erfpacht**, waarbij een gemeente de grond uitgeeft

# Maatschappelijke impact Starterslening 2023



Gemiddelde koopsom  
Starterslening, per  
provincie

Deze infographic kwam tot stand op basis van data van SVn en het Kadaster.



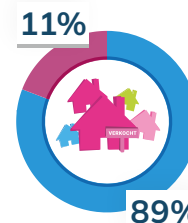
**5.464**

Aantal Startersleningen verstrekt

= **6,4%** van alle woningen verkocht aan starters

Aangekochte woningen met Startersleningen

Nieuwbouw  
Bestaande bouw



**27,1**

Gemiddelde leeftijd starter

Bij starters zonder Starterslening is de gemiddelde leeftijd 29,6

Percentage aankopen met één leningnemer

Met Starterslening = **69%**

Zonder Starterslening = **36%**

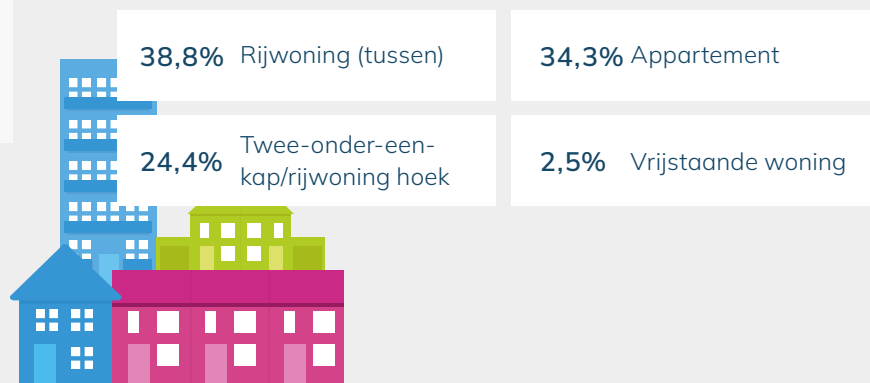


**€ 258.751**

Gemiddelde koopsom van woningen met een Starterslening

Gemiddelde starterskoopsom = **€ 344.824**

Starters met een Starterslening kopen:



Met energielabel (bij bestaande woningen):

A++++	0,1%	C	31,6%
A+++	0,3%	D	14,2%
A++	0,2%	E	10,6%
A+	0,7%	F	7,2%
A	10,8%	G	9,8%
B	14,5%		

## 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. Velen 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.

## Ontwikkelingen, activiteiten en resultaten

- Circa 115 gemeenten bieden de SVn **Verzilverlening** aan. In 58 gemeenten is er ook een optie voor een SVn **Blijverslening**. Het aantal verstrekte Verzilverleningen steeg in 2023 naar 416, met een productie van € 12,5 miljoen (2022: 206 / € 5,6 miljoen). Er zijn 11 Blijversleningen verstrekt, met een productie van € 0,3 miljoen (2022: 9 / € 0,1 miljoen).
- Met 227 leningen en een productie van € 7,0 miljoen (2022: 158 / € 4,8 miljoen) komt het grootste gedeelte vanuit de **provinciale regelingen Duurzaam Thuis in Limburg en Toekomstbestendig Wonen in Gelderland**. Deze leningen zijn er voor woningverbetering en -verduurzaming, maar ook voor bijvoorbeeld asbestsanering. De **integrale regelingen** sluiten goed aan op de behoefte van burgers.
- In Gelderland **steeg het aantal verstrekte leningen in aantallen met 15% en in hoofdsom met bijna 23%**. De provincie Limburg besloot per 1 oktober 2023 met de regeling Duurzaam Thuis Limburg te stoppen.

Het aantal verstrekte leningen daalde hierdoor met 13%. Door de hogere hoofdsommen steeg de productie in euro's met 2%. SVn breed gaat het om een stijging van 7% in aantallen en 39% in hoofdsom.

## Wooncoöperaties

Naast de doelgroepen met individuele bewoners zijn er ook verbanden, zoals Verenigingen van Eigenaars (VvE's, zie focusgebieden energietransitie en stedelijke vernieuwing) en nieuwe woonvormen. Wooncoöperaties zijn zo'n nieuw fenomeen. Bewoners verenigen zich in een wooncoöperatie en bouwen een wooncomplex of nemen een gebouw van een woningcorporatie over. Ze kunnen zo hun eigen, specifieke woonwensen doorvoeren. Vervolgens kunnen de leden van de wooncoöperatie de woningen huren.

## Ontwikkelingen, activiteiten en resultaten

- SVn ontwikkelde samen met de gemeente Amsterdam een **regeling voor de financiering van wooncoöperaties**. Dit komt voort uit een behoefte die de reguliere markt niet kan vervullen; banken en andere financiers zijn vaak terughoudend in het financieren van wooncoöperaties. De regeling financiert de planfase en 30% van de realisatiefase van projecten. Uitgangspunt is dat banken 70% van de realisatiefase financieren en de leden van de wooncoöperatie minimaal 5% inbrengen. Inmiddels zijn **7** wooncoöperaties gefinancierd, waarvan er **2** in de realisatiefase zitten.
- Ook binnen de Rijksoverheid zijn alternatieve woonvormen, waaronder wooncoöperaties, een actueel thema. SVn nam in oktober 2023 deel aan

een rondetafelgesprek over wooncoöperaties, georganiseerd door de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van de Tweede Kamer. Mede naar aanleiding van dit gesprek ontstond de ambitie om in de nabije toekomst een **landelijk financieringsfonds voor wooncoöperaties op te zetten**.

## Focusgebied: energietransitie

De energietransitie is al meer dan tien jaar een belangrijk focusgebied voor zowel SVn als onze deelnemers. In 2009 verstrekten we de eerste Duurzaamheidsleningen en de afgelopen jaren stelden we voor onze deelnemers op maat gemaakte financieringsregelingen op. Ook maakten we door middel van provinciale en landelijke fondsen financieringen mogelijk voor warmtenetten, maatschappelijk vastgoed en VvE's.

### Woningeigenaren

De boost die het verduurzamen van woningen in 2022 kreeg, zette door in de eerste helft van 2023. De enorme prijsstijging van energie als gevolg van de oorlog in Oekraïne, was voor veel particuliere woningeigenaren een signaal om hun woning te gaan verduurzamen. Vanaf de zomer zagen we een daling in het aantal aanvragen voor Duurzaamheidsleningen en Stimuleringsleningen. Mogelijke oorzaken daarvoor zijn de netcongestie, de onzekerheid rondom de salderingsregeling voor zonnepanelen en de energiemarkt die weer enigszins tot rust is gekomen.

### Activiteiten en resultaten

- SVn verstrekte in 2023 zo'n **15.300 Duurzaamheids- en Stimuleringsleningen** waarmee woningen in eigendom verduurzaamd zijn. Deze investeringen leidden tot een **aardgasbesparing van circa 2,8 miljoen m<sup>3</sup>**. Dat is gelijk aan het gemiddelde, jaarlijkse gebruik van ruim 2.879 huishoudens. Met de verduurzaming van de woningen is **4,3 kiloton CO<sub>2</sub>** vermeden.
- We registreren het aantal zonnepanelen dat met onze leningen wordt gefinancierd. In 2023 maakten we met onze leningen de plaatsing van ruim **140.000 zonnepanelen mogelijk bij particuliere leningnemers**, met een totaal van 57,3 megawatt geïnstalleerd vermogen en een productie van 50,1 gigawattuur. In het eerste jaar betekent dat **stroom voor circa 19.000 huishoudens**.

### Verenigingen, coöperaties, ondernemers en VvE's

De energietransitie behelst meer dan het verduurzamen van woningen van individuele huiseigenaren. Denk ook maar eens aan het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed en gebouwen van VvE's, de ontwikkelingen rondom geothermie en de productie van groen gas. Het financieren van verenigingen, coöperaties, ondernemers en VvE's met duurzame plannen is nog altijd geen vanzelfsprekendheid. SVn kan meestal wél een financieringsoplossing bieden, al dan niet via een fonds.

### Ontwikkelingen

- SVn ziet een kans én een rol om de **verduurzaming van maatschappelijk**

**vastgoed toegankelijk en betaalbaar te maken.** Dit naar aanleiding van Europese wet- en regelgeving, die vraagt om een uitfasering van de slechtste energielabels. Zo komen er in 2027 en daaropvolgend in 2030 steeds strengere energieclassificaties. Ook maatschappelijk vastgoed moet hieraan voldoen.

- We onderzoeken welke bijdrage SVn kan leveren om de **collectieve opgave van bedrijventerreinen rondom de energietransitie en klimaatadaptatie te kunnen versnellen.** Er zijn slimme oplossingen nodig die netcongestie voorkomen en inspelen op klimaatadaptatie, zoals rondom wateroverlast bij hevige neerslag. Met circa 3.800 bedrijventerreinen en bijna 230.000 bedrijven die zich daar huisvesten, hebben bedrijventerreinen een relatief groot aandeel in het totale gas- en elektriciteitsverbruik in Nederland.

## Fondsen

SVn beheert verschillende **fondsen** voor verenigingen, coöperaties, ondernemers en VvE's op het gebied van de energietransitie.

- **[BNG Duurzaamheidsfonds](#) financiert zakelijke projecten die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelen van gemeenten of provincies.** Al 35 ondernemers en bijna 350 sportverenigingen investeerden met behulp van het fonds in hun onderneming of sportaccommodatie (van voetbal- en hockeyclubs tot atletiekverenigingen en de paardensport). Het fondsvermogen van het BNG Duurzaamheidsfonds groeide in 2023 naar € 50 miljoen. Hiermee kan het fonds ook de komende jaren zowel **Maatwerkleningen** als **Sportleningen** verstrekken.

- **[Fûns Skjinne Fryske Enerzjy \(FSFE\)](#) ondersteunt de doelstellingen van de provincie Friesland op het gebied van de energietransitie en klimaat door financiering van en participatie in projecten.** Het fonds investeert in projecten op het gebied van duurzame energieproductie, energiebesparing en CO<sub>2</sub>-reductie in Friesland.
- **[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 op initiatief van de gemeente Den Haag aan kleine, Haagse VvE's de mogelijkheid om een lening aan te vragen voor duurzaam woningonderhoud.** Met inzet van het fonds konden al 33 VvE's verduurzamen.
- **[Realisatiefonds](#) is er voor energiecoöperaties, die een belangrijke schakel zijn in de energietransitie.** Het fonds is een samenwerking van SVn met Energie Samen, Rabobank, Triodos en ASN Bank. Met een Realisatielening financieren energiecoöperaties een project in de vorm van zonnepanelen op een dak of in een veldopstelling. ASN Bank besloot eind 2023 de samenwerking te beëindigen. Rabobank en Triodos Bank gaven aan het deel van ASN Bank over te willen nemen. Gesprekken hierover lopen.

## Activiteiten en resultaten fondsen

In 2023 verstrekte SVn via de fondsen **170 leningen** en nam **14 participaties** voor in totaal € 34,1 miljoen waarmee verenigingen, coöperaties, ondernemers en VvE's konden verduurzamen.

- Het BNG Duurzaamheidsfonds verstrekte **75 sportleningen** voor € 9,5 miljoen.
- Het FSFE financierde **71 projecten** voor € 19 miljoen en deed **10 kapitaalstortingen** (bestaande participaties) voor onder meer de overname van een zonnepark door een coöperatie en deelname in een ontwikkeltraject voor de vergisting van bermgras naar groen gas. Onderdeel van de gefinancierde projecten zijn **58 leningen aan mkb'ers en agrariërs** voor zonnedaken, windmolens, isolatie en warmtepompen. De overige financieringen zijn projectfinancieringen, voor zowel bestaande als nieuwe klanten.
- ED deed **4 kapitaalstortingen** (participaties) voor € 2,3 miljoen in de Haagse Aardwarmte B.V. en verstrekte **2 geldleningen** voor € 1,2 miljoen voor een nieuw te ontwikkelen geothermieproject.
- Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag verstrekte **4 leningen** voor € 0,3 miljoen.
- Het Realisatiefonds gaf **18 Realisatieleningen** aan energiecoöperaties voor € 0,9 miljoen.

## Impact financieringen

- We registreren het aantal zonnepanelen dat met onze leningen wordt gefinancierd. In 2023 maakten we met onze leningen de plaatsing van

bijna **76.600 zonnepanelen** mogelijk bij zakelijke leningnemers, met een totaal van 42,7 megawatt geïnstalleerd vermogen en een productie van 37,3 gigawattuur. In het eerste jaar betekent dat **stroom voor circa 14.125 huishoudens**.

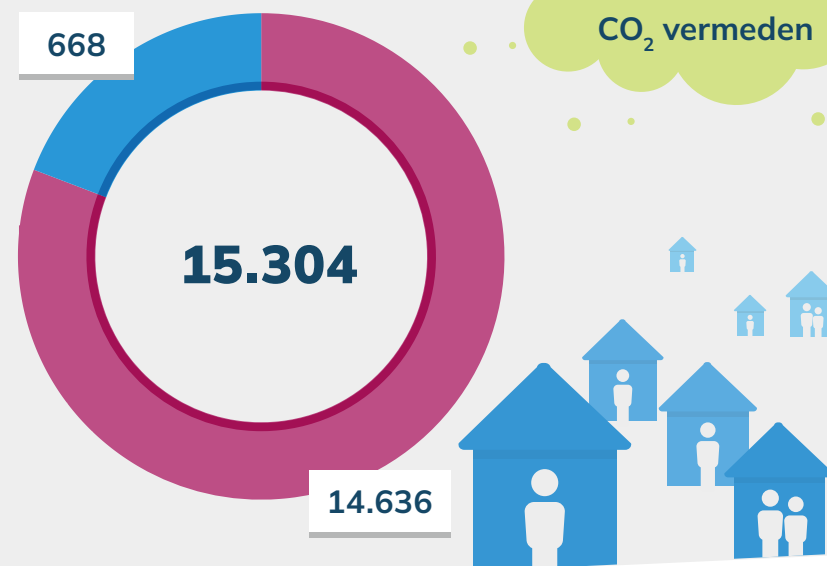
- Het FSFE financiert, naast zonnepanelen, relatief veel kleine windmolens die de energiekosten van ondernemers beheersbaar houden. In 2023 ging het om **23 leningen** met een geschat totaal van **1.400 megawattuur** aan elektriciteitsproductie in het eerste jaar.
- Met de financieringen van het BNG Duurzaamheidsfonds en de aanvullingen vanuit onder meer eigen middelen en subsidies is in totaal **€ 20 miljoen geïnvesteerd in de sportsector**. Deze investeringen leveren niet alleen een bijdrage aan de duurzaamheidsambities van gemeenten en provincies. Sporten draagt ook bij aan een goede gezondheid en kan een antwoord vormen op de groeiende uitdaging rondom eenzaamheid.
- Dankzij de financieringen van ED is de hernieuwbare energieproductie in en om Den Haag sinds de start van het fonds met **67,3 MW** toegenomen.



# Maatschappelijke impact Duurzaamheid 2023

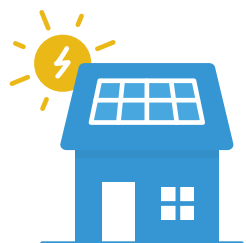
## Door SVn gestimuleerd in verduurzaming:

- huishoudens
- huishoudens binnen een VvE



24,4 kiloton CO<sub>2</sub> vermeden

## Impact met zonnepanelen



**217.251**

zonnepanelen mogelijk gemaakt

**99,9**

megawatt geïnstalleerd vermogen  
(zonneparken, bedrijfsdaken, woningen)

**87,5**

gigawattuur in het 1<sup>e</sup> jaar = stroom  
voor ca. 33.125 huishoudens

## Impact met andere maatregelen



**2,8**  
(miljoen m<sup>3</sup>  
aardgasbesparing)

4,3 kiloton CO<sub>2</sub> vermeden

Het bespaarde aardgas staat gelijk aan het verbruik van ca. 2.879 huishoudens

## Toelichting impactberekeningen

We willen transparanter worden in rapportages over maatschappelijke impact. Daarom hoort er bij voorgaande infographic nog een toelichting.

- De berekeningen zijn gebaseerd op een representatieve steekproef.
- Het gaat om de impact van uitsluitend in 2023 verstrekte leningen.
- We kenden alleen impact toe aan leningen waarbij dit goed te berekenen is. Het gaat om een inschatting van de impact vooraf; niet om een daadwerkelijk gemeten besparing achteraf.
- Het gaat om de impact voor één jaar en niet voor de technische levensduur van een installatie en/of looptijd van een lening.
- Indien beschikbaar is gerekend met levenscycluskosten.
- We veronderstellen (op basis van publieke informatie) dat een zonnepaneel 0,875 kWh per kWp levert.
- Per lening voerden we de volgende berekeningen uit:
  - Hoeveel energie wordt er vermeden?
  - Hoeveel energie wordt er opgewekt?
  - Hoeveel extra energie wordt er gebruikt?
 Met behulp van actuele emissiefactoren van [co2emissiefactoren.nl](https://co2emissiefactoren.nl) rekenden we deze waarden om naar CO<sub>2</sub>-impact.
- Voor 2023 gebruikten we deze CO<sub>2</sub>-factoren:

Type	Kg CO <sub>2</sub>	Eenheid
Aardgas	2,134	Nm3
Stroom (bron onbekend)	0,328	KWh
Levenscyclus uitstoot stroom (bron onbekend)	0,013	KWh
Levenscyclus uitstoot zonnepanelen	0,062	KWh

## Focusgebied: stedelijke vernieuwing

Juist de ontwikkeling van de omgeving waar mensen wonen draagt bij aan de kwaliteit van wonen en leven. Binnen het focusgebied stedelijke vernieuwing ondernemen we uiteenlopende acties, zodat we met financieringsoplossingen deze ontwikkeling mogelijk maken. Dit thema bevat ook de oplossingen waarmee we kunnen bijdragen aan de aanbodkant van de woningmarkt, aanvullend op wat we binnen het thema volkshuisvesting aan de vraagkant doen.

### Woningeigenaren en (kleine) VvE's

SVn biedt en beheert een aantal fondsen en regelingen voor woningeigenaren op het gebied van stedelijke vernieuwing.

#### Ontwikkelingen en activiteiten

- Met de **Stimuleringslening kleine VvE** kunnen VvE's met maximaal zeven leden/woningen een lening aanvragen voor achterstallig onderhoud in combinatie met duurzame maatregelen. Ze kunnen hierbij kiezen voor een **borgstelling van NHG**. SVn introduceerde deze regeling voor kleine VvE's eind 2022 in samenwerking met NHG, omdat deze VvE's vaak moeilijk financiering kunnen krijgen.
- SVn beheert het [Fonds Duurzaam Funderingsherstel](#), dat sinds 2017 **Funderingsleningen** (Maatwerk) verstrekt aan particuliere woningeigenaren in Rotterdam, Zaanstad, Haarlem, Alphen aan den Rijn en Lansingerland. Het ministerie van BZK liet onderzoek doen naar

de werking van een landelijk dekkend fonds. Eind 2023 werd de Tweede Kamer geïnformeerd over de aanpak van funderingsschade op landelijk niveau. De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) heeft een voorstel voorbereid over hoe het Rijk tot een gezamenlijke, nationale aanpak van funderingsschade kan komen. Het advies van het Rli is op 29 februari 2024 gepubliceerd.

### Resultaten en impact leningen

Het aantal verstrekte leningen in 2023 is relatief beperkt:

**2 Stimuleringsleningen kleine VvE en 18 Funderingsleningen** (voor € 1,1 miljoen). Desondanks hebben de regelingen een grote, potentiële impact:

- Voor **VvE's** is financiering een complex vraagstuk dankzij ingewikkelde besluitvormingsprocessen. De Stimuleringslening kleine VvE's is een nieuwe propositie die financiering bereikbaar maakt. SVn werkt hard aan het bekendmaken van de regeling bij gemeenten, VvE's en VvE-beheerders.
- Met het **Fonds Duurzaam Funderingsherstel** is er een vangnet voor woningeigenaren die voor de financiering van funderingsschade nergens anders terecht kunnen. Het fonds levert een belangrijke basis om deze schade op landelijk niveau te kunnen gaan financieren.

## Ontwikkelaars, ondernemers en (grote) VvE's

### Ontwikkelingen

- We werkten in 2023 aan de ontwikkeling van het nationale **Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's**. VvE's stuiten vaak op (achterstallig) onderhoud dat éérst aangepakt moet worden voordat ze kunnen verduurzamen. Financiering hiervoor krijgen is op de reguliere markt lastig. Via SVn kunnen (grote) VvE's achterstallig onderhoud en renovatie in één lening combineren met verduurzaming. Het fonds is een samenwerking van SVn met BNG Bank en Invest-NL. VvE's kunnen in de loop van 2024 een financiering aanvragen. Voor het fonds is een investeringsmemorandum opgesteld met een beoogde fondsomvang van € 100 miljoen. Bij aanvang van het fonds wordt een initieel volume van € 75 miljoen verwacht.

### Fondsen

SVn biedt en beheert meerdere fondsen voor ontwikkelaars, ondernemers en (grote) VvE's op het gebied van stedelijke vernieuwing.

- De **Transformatiefaciliteit** biedt kortlopende geldleningen aan ontwikkelende partijen en draagt daarmee bij aan een verhoging van de woningproductie. Het is een initiatief van het ministerie van BZK, als 'smeerolie' voor de herontwikkeling van het stedelijk gebied en het versnellen van transformatieprojecten. In de afgelopen 4 jaar werden 32 projectfinancieringen verstrekt voor een totaalbedrag van € 70,9 miljoen. Mooi voorbeeld is de financiering van een Amsterdams

woningproject, waardoor de ontwikkelaar zijn eigen, vrijgekomen middelen kon gebruiken om een ander woningproject te financieren dat was vastgelopen door gestegen bouwkosten. Eind 2023 liep de revolverende werking van de Transformatiefaciliteit door aflossingen en cumulatief resultaat op tot in totaal ruim € 30,1 miljoen. Daarmee kunnen nieuwe leningen verstrekt worden.

- **Stadshavens Ontwikkelingsfonds (SOFIE) is in 2013 op initiatief van de gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam opgericht en heeft twee doelstellingen.** Ten eerste wil het fonds ondernemers helpen 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 voor het opknappen van winkelpanden. Ten tweede richt het fonds zich op de energietransitie, waarbij het bundelen van de energievraag in de gehele provincie Zuid-Holland centraal staat. Bijvoorbeeld door restwarmte uit het havengebied te gebruiken voor de verwarming van woningen in de regio Rotterdam.
- **Fonds Ruimte en Economie Den Haag (FRED) draagt bij aan een aantrekkelijk ondernemingsklimaat en een gezonde economie in de stad door met behulp van leningen te investeren in (de aantrekkelijkheid van) bedrijfsruimtes.** Het is een initiatief van de gemeente Den Haag. Zowel voor de verbouwing van bestaande ruimtes als voor nieuwbouw of de aankoop van een bedrijfspand is financiering vanuit FRED mogelijk.

## Activiteiten en resultaten fondsen

In 2023 verstrekte SVn via de fondsen **14 leningen** en nam **1 participatie** voor in totaal € 1,1 miljoen waarmee ontwikkelaars en ondernemers een bijdrage leverden aan de transformatie en herontwikkeling van gebouwen.

- De Transformatiefaciliteit verstrekte **10 Transformatieleningen** voor € 22,6 miljoen.
- SOFIE financierde **2 projecten** voor € 5,5 miljoen. Daarvan was 1 financiering voor het warmtenet in de wijk Oude Noorden / Agniesebuurt in Rotterdam. De andere financiering is ingezet voor de herontwikkeling van de voormalige Verolmehal op Rotterdam-Zuid.
- FRED verstrekte **2 leningen**: 1 voor de ontwikkeling van een Haags bedrijfsverzamelgebouw en 1 voor de verbouwing van een voormalige gymzaal in het centrum van Den Haag. Verder leverde FRED opnieuw **een kapitaalbijdrage** (participatie) van € 1,1 miljoen ten behoeve van de laatste fase van de herontwikkeling van gebouw De Schilde in Den Haag.

## Impact financieringen

- De financieringen van de Transformatiefaciliteit dragen bij aan de **ontwikkeling van 6.000 woningen**, waarvan 63% in het betaalbare huur/koopsegment en 37% vrije sectorhuur/koopwoningen in het duurdere segment.
- SOFIE droeg sinds de start van het fonds bij aan de **herontwikkeling van 6.913 m<sup>2</sup>** tot geschikte bedrijfs- en werklocaties in de Rotterdamse Stadshavens en op Rotterdam-Zuid. Daarnaast wordt er dankzij de financieringen meer restwarmte gebruikt uit het Rotterdamse

havengebied en nam de capaciteit toe met **12,18 MW**.

- FRED maakte sinds de start van het fonds de herontwikkeling van gebouwen naar bedrijfs- en werkruimtes mogelijk, met een **totaal van 18.645 m<sup>2</sup>**. Daarnaast droegen de financieringen bij aan een toename van de werkgelegenheid in Den Haag met **165 fte**.

## Vooruitblik op 2024

**Na de val van het kabinet Rutte IV volgden er in november 2023 nieuwe verkiezingen. De uitslag zorgt voor een duidelijke verschuiving in het politieke landschap.** Wat dit betekent voor het beleid van een nieuw kabinet is voornamelijk nog niet duidelijk. Wel duidelijk is dat de uitdagingen op de woningmarkt en in de energietransitie onveranderd groot en urgent zijn, en dat financieringsoplossingen daarbij een (grote) rol blijven spelen.

**Tegelijkertijd zijn er uitdagingen voor gemeenten met de dreigende korting op het gemeentefonds per 2026.** Binnen dit speelveld is de noodzaak voor samenwerking in verschillende ketens groter dan ooit. Tussen Rijk, provincies en gemeenten. En juist ook in de samenwerking tussen publieke organen en private partijen; SVn heeft hier een rol te vervullen. We zijn al jaren een betrokken en een betrouwbare partner in het samenbrengen van deze partijen. Komend jaar zoeken we daarbij ook nadrukkelijk de samenwerking met impact investors.

In 2023 werkten we met onze samenwerkingspartners aan het ontwikkelen van nieuwe proposities. Ook in 2024 zetten we hier weer volop op in.

- In de loop van 2024 wordt het **Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's** formeel opgericht. Vanaf dat moment kunnen VvE's een aanvraag doen voor een lening waarmee ze zowel onderhoud als verduurzaming van hun gebouw kunnen financieren. SVn beheert het fonds, BNG Bank en Invest-NL treden op als financiers.
- In samenwerking met de stichting OpMaat doet SVn in februari 2024 een subsidieaanvraag voor een bijdrage van € 70 miljoen die het ministerie van BZK beschikbaar stelt voor de uitvoering van het **Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen**. Doel van het fonds is om meer betaalbare koopwoningen voor starters bereikbaar te maken. Starters kunnen met het product KoopStart van stichting OpMaat een koperskorting krijgen van maximaal € 70.000 voor de aankoop van een nieuwbouwwoning. *NB Bij publicatie van dit jaarverslag is nog niet duidelijk of de subsidie is toegekend. Indien de subsidie wordt verstrekt, werken SVn en OpMaat in 2024 samen aan het oprichten en inrichten van het fonds om in de loop van het jaar de eerste aanvragen in behandeling te kunnen nemen.*

Het is de ambitie van SVn om met haar partners vanuit achterliggende en gedeelde problematiek een bijdrage te leveren aan de urgente, grote en complexe vraagstukken. Naast bovengenoemde proposities blijven we continu werken aan concrete, werkbare financieringsoplossingen die ook op langere termijn waarde hebben.

Naast dat we inspelen op ontwikkelingen, werken we aan continue verbeteringen van onze bestaande financieringsoplossingen en fondsen. Bestaande leningnemers gaan dit merken aan de nieuwe digitale klantfunctionaliteiten die we toevoegen. Tevens werken we onverminderd hard door op het gebied van compliance, privacywetgeving en risicobeheersing om een betrouwbare partner te zijn en blijven voor onze klanten en partners.

**Uiteraard weet niemand wat de uitkomst zal zijn van de huidige formatie.** Wel is duidelijk dat de nieuw geïnstalleerde Tweede Kamer niet onwelwillend staat tegenover het nemen van maatregelen nog voordat er een nieuw kabinet is. Dat is wat SVn betreft van groot belang. De ingezette lijnen op de terreinen van volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing zullen hoe dan ook voortgezet moeten worden met het liefst zo min mogelijk vertraging.

**03**

# **Financieel resultaat & cijfers**

# Financieel resultaat & cijfers

## Financieel resultaat

Het financieel resultaat na vennootschapsbelasting is in 2023 € 6,0 miljoen positief (2022: € 2,3 miljoen positief). Het resultaat wordt beïnvloed door een hogere leningproductie en de gestegen rente.

### Ambitie

Vanuit de meerjarenstrategie komt onze ambitie voort om jaarlijks een bescheiden, positief resultaat te behalen. Het realiseren van ambities gaat echter niet vanzelf, daarvoor zijn investeringen nodig. Investeringen in mensen en middelen, en in het samen tot een resultaat komen. Dat kost tijd, maar ook aandacht en geld.

In 2024 willen we vervolgstappen maken, gericht op de doelen uit onze strategie. Vanuit de nieuwe, reeds geïmplementeerde werkwijzen en gedane investeringen in capaciteit, willen we bestaande partnerschappen versterken en nieuwe partners aanhaken. We willen met meer landelijke dekking en beter gericht op doelgroepen 'groter' gaan werken. Het is onze ambitie om de samenwerking met impact investors te laten groeien én publieke en private middelen samen te brengen. Om zo met bestaande en nieuwe financieringsoplossingen meer maatschappelijke impact te maken.

Door de groei van onze portefeuille en kostenvoordelen die voortkomen uit investeringen in efficiëntere processen en IT-systemen, ontstaat er ruimte voor nieuwe investeringen en houden we ons weerstandsvermogen op peil.



## Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten (tabel 1) bedragen € 32,6 miljoen (2022: € 21,9 miljoen).

### Toelichting:

- In 2023 realiseerden we een positief renteresultaat van € 14,8 miljoen (2022: € 8,6 miljoen). De stijging van het renteresultaat ten opzichte van vorig jaar kunnen we verklaren door de gestegen rente; dit leidt tot hogere rente-inkomsten op de liquide middelen. Daarnaast namen de rente-inkomsten op consumptieve leningen toe dankzij een hogere productie en lagere aflossingen.
- De opbrengst uit afsluitkosten is gestegen door een toename van het aantal verstrekte hypothecaire en zakelijke leningen.
- De beheervergoeding is hoger, doordat de portefeuille steeg waarover beheervergoeding wordt berekend. De verklaring van de toename in de portefeuille is dat de productie het niveau van aflossingen overstijgt.
- In 2023 is per saldo € 8.000 gedoteerd aan de voorziening voor oninbare vorderingen. Daarnaast is € 43.000 aan het Rentedekkingsfonds gedoteerd.
- De overige baten zijn hoger als gevolg van een toename van de fondsmanagementactiviteiten.

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
	€	€
Renteresultaat	14.760	8.559
Opbrengst afsluitkosten	5.283	2.956
Beheervergoeding	8.224	6.039
Overige baten	4.375	4.179
	<b>32.642</b>	<b>21.733</b>
Mutatie voorzieningen	(51)	174
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>32.591</b>	<b>21.907</b>

Tabel 1: Bedrijfsopbrengsten

## Bedrijfslasten

De bedrijfslasten (tabel 2) bedragen € 24,7 miljoen (2022: € 19,4 miljoen).

### Toelichting:

- In 2023 bedroeg de personeelsformatie gemiddeld 142 fte (2022: 109). Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn en binnen de fondsen was hoger dan in 2022. In 2023 hebben we geïnvesteerd in capaciteit om onze huidige werkwijzen te verbeteren en meer maatschappelijke impact te kunnen maken.
- In de overige bedrijfslasten zijn kosten meegenomen voor huisvesting, fondsmanagement, automatisering en advies.

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
	€	€
Personeelskosten	16.338	11.293
Overige bedrijfslasten	8.392	8.090
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>24.730</b>	<b>19.383</b>

Tabel 2: Bedrijfslasten

## Ontwikkeling leningenportefeuille

In 2023 steeg het totaalbedrag aan verstrekte financieringen voor het zesde jaar op rij, naar € 445 miljoen. Dit is een forse stijging van 44% ten opzichte van 2022 (tabel 3). In aantallen namen de verstrekte leningen toe met 14%. De gemiddelde hoofdsommen per lening namen voor alle productsoorten toe. Als gevolg van inflatie, schaarste in bouwmaterialen, installateurs en aannemers steeg de gemiddelde hoofdsom van een consumptieve lening met ruim 7%.

De gemiddelde hoofdsom van de Starterslening steeg met circa 4% (tabel 4). De productie van zakelijke leningen, die ingezet worden voor onderhoud en verduurzaming, steeg met circa 120%. Zowel het aantal leningen als de gemiddelde hoofdsom stegen. Met € 21.100 is de gemiddelde hoofdsom in 2023 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.

(Bedragen x € 1 mln)	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Verstrekte financieringen in €	445	310	192	176	173	159	129	165	205	249	149	147	153	209
Aantal financieringen	21.105	18.544	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	21.100	16.700	15.500	12.600	11.500	12.500	12.700	15.400	16.500	23.900	25.700	28.800	31.900	36.000

Tabel 3: Verstrekte financieringen 2010-2023

## Aantal Startersleningen groeit fors

Het aantal verstrekte Startersleningen groeide ten opzichte van 2022 fors met 67%. In 2023 kochten bijna 5.500 starters hun eerste woning met een Starterslening. Dat de groei uit 2022 verder doorzet, komt onder meer door een verhoging van de NHG-kostengrens naar € 405.000 (2022: € 355.000). Wanneer energiebesparende maatregelen meegefinancierd worden, is de NHG-grens 6% hoger. Verder nam in 2023 de beschikbaarheid van koopwoningen voor starters toe. Dit wordt verklaard door enerzijds een daling van de prijs van een koopwoning en anderzijds een stijging van het gemiddelde inkomen. De gemiddelde hoofdsom van een Starterslening steeg met 4%.

## Stijging volume Duurzaamheidsleningen en Stimuleringsleningen

In 2023 steeg het aandeel hypothecaire leningen binnen de Stimuleringsleningen. Hypothecaire leningen hebben gemiddeld een hogere hoofdsom. Met deze leningen kunnen ten opzichte van consumptieve leningen meer verduurzamingsinitiatieven worden uitgevoerd. Verder nam het aantal zakelijke Stimuleringsleningen voor onderhoud, asbest en verduurzaming toe. Hierdoor steeg de gemiddelde hoofdsom van Duurzaamheids- en Stimuleringsleningen in 2023 met 22% tot € 14.750 (2022: € 12.000). Het aantal verstrekte Duurzaamheids- en Stimuleringsleningen steeg in 2023 naar 15.612 leningen (2022: 15.240). De totale productie nam in 2023 toe tot € 230 miljoen (2022: € 184 miljoen).

<i>(Bedragen x € 1 mln.)</i>	2023		2022	
	Aantal	€	Aantal	€
<b>Portefeuillecijfers</b>				
SVn Plusleningen	2	-	5	-
Stimuleringsleningen en overige leningen	41.625	458	33.183	338
Startersleningen	25.111	725	21.856	600
Duurzaamheidsleningen	36.389	196	33.271	171
Transformatieleningen	25	46	16	36
Realisatieleningen	43	3	25	2
Portefeuille SVn	<b>103.195</b>	<b>1.428</b>	<b>88.356</b>	<b>1.147</b>
Portefeuille fondsmanagement	23.519	442	25.025	450
Portefeuille SVn en fondsmanagement	<b>126.714</b>	<b>1.870</b>	<b>113.381</b>	<b>1.597</b>

Tabel 4: Cijfers portefeuille en productie (tabel gaat verder op de volgende pagina)

Vervolg tabel 4: Cijfers portefeuille en productie

(Bedragen x € 1 mln.)	2023		2022	
	Aantal	€	Aantal	€
<b>Productie</b>				
Stimuleringsleningen	10.280	174	9.747	129
Startersleningen	5.464	191	3.273	110
Duurzaamheidsleningen	5.332	57	5.493	55
Transformatieleningen	10	22	6	13
Realisatieleningen	18	1	25	3
Productie SVn	<b>21.104</b>	<b>445</b>	<b>18.544</b>	<b>310</b>
Productie fondsmanagement*	191	44	161	17
Productie SVn en fondsmanagement	<b>21.295</b>	<b>489</b>	<b>18.705</b>	<b>327</b>

## Omvang revolverende fondsen en aanwending

Tabel 5 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.

Eind 2023 was 73% van het beschikbare fondsvermogen van € 1.880 miljoen uitgezet in leningen zonder of met een lage rente. In 2023 nam het totale, revolverende fondsvermogen toe dankzij een netto bijstorting (€ 256 miljoen) door deelnemers en het saldo (€ 22 miljoen) van renteopbrengsten en kosten van fondsen.

(Bedragen x € 1 mln.)	2023	2022	Mutatie t.o.v. 2022
	€	€	
Stimuleringsfondsen	630	481	149
Startersfondsen	869	772	97
Duurzaamheidsfondsen	270	238	32
Corporatiefondsen	15	17	(2)
Transformatiefaciliteit	85	82	3
Asbestfonds	9	9	-
Realisatiefonds	3	3	-
<b>Totaal revolverend vermogen</b>	<b>1.880</b>	<b>1.602</b>	<b>278</b>
Aangewend bedrag	1.377	1.087	290
Aangewend %	73%	68%	

Tabel 5: Omvang revolverende fondsen

## Hertoets Starterslening: meetmoment financiële draagkracht

De Starterslening houdt rekening met de inkomensontwikkeling van de starter. Woningeigenaren met een Starterslening betalen de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Ze kunnen na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar een hertoets aanvragen om hun financiële draagkracht te laten toetsen. Indien uit de toets blijkt dat zij nog steeds onvoldoende ruimte hebben om rente en aflossing over de lening te betalen, start er een nieuwe periode waarbij geen of slechts een deel van de rente en aflossing verschuldigd is.

In 2023 konden 4.568 woningeigenaren met een Starterslening een hertoets aanvragen (tabel 6):

- 13% (606 woningeigenaren) loste de lening volledig af vóór het toetsmoment
- 74% (3.366 woningeigenaren) heeft voldoende financiële draagkracht om de volledige rente en aflossing te betalen
- 2% (96 woningeigenaren) heeft beperkte financiële draagkracht en betaalt gedeeltelijk rente
- 11% (500 woningeigenaren) heeft onvoldoende financiële draagkracht om rente en/of aflossing te betalen

	2023		2022	
	Aantal	€	Aantal	€
Komt in aanmerking voor een hertoets	4.568	100%	5.296	100%
Lost vroegtijdig af (vóór het toetsmoment)	606	13%	1.115	21%
	<b>3.962</b>	<b>87%</b>	<b>4.181</b>	<b>79%</b>
Betaalt volledige rente en aflossing	3.366	74%	3.690	69%
	<b>596</b>	<b>13%</b>	<b>491</b>	<b>10%</b>
Betaalt gedeeltelijk rente	96	2%	85	2%
	<b>500</b>	<b>11%</b>	<b>406</b>	<b>8%</b>
Betaalt geen rente en aflossing	500	11%	406	8%
	-	-	-	-

Tabel 6: Hertoetsgegevens Startersleningen 2023

## Revolverende werking Starterslening

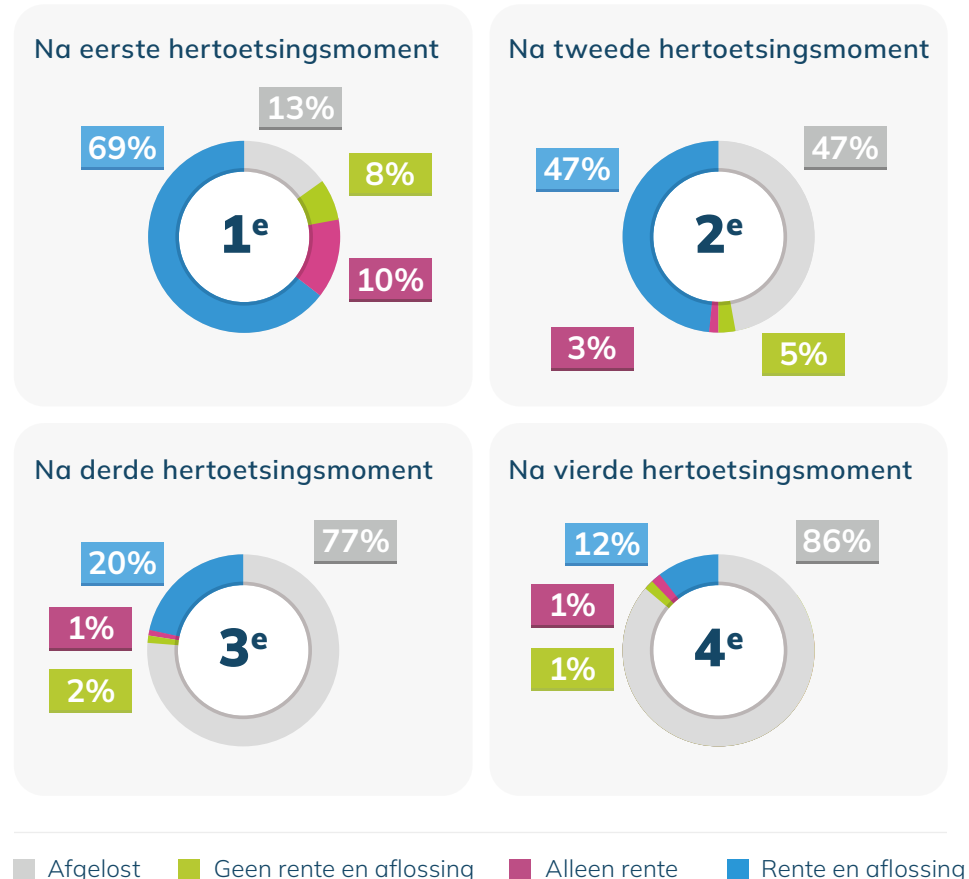
De Startersregeling werkt voor gemeenten als een revolverend fonds. Terugbetaling van rente en aflossing vindt plaats als de starter voldoende financieringscapaciteit of andere middelen heeft.

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 13% van de leningen is op dat moment volledig afgelost. 18% 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 8% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. Op dat moment is 47% van de leningen volledig afgelost.

Na het derde hertoetsmoment (na tien jaar) heeft nog slechts 3% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. 77% van de leningen is op dat moment volledig afgelost.

De eerste Startersleningen hebben inmiddels het vierde hertoetsmoment (na vijftien jaar) gehad. Hiervan is 86% volledig afgelost en heeft 2% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. De overige 12% betaalt rente en aflossing.



Figuur 2: Langjarige, gemiddelde resultaten hertoetsmomenten Starterslening sinds 2002



## Fondsmanagement

Tabel 7 geeft de fondsen weer waarvoor SVn in 2023 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.

(bedragen x € 1 mln.)	2023
	€
Nationaal Warmtefonds	300
JESSICA-fondsen (ED, FRED en SOFIE)	56
Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE)	90
Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag	6
Fonds Duurzaam Funderingsherstel	20
BNG Duurzaamheidsfonds	50
<b>Totaal fondsvermogen per 31-12-2023</b>	<b>522</b>

Tabel 7: Fondsen waarvoor SVn fondsmanager is en het fondsvermogen

## SVn-vermogen

Op 31 december 2023 bedroeg het SVn-vermogen € 69 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 voorsnog tot en met 2024. 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 (€ 0,1 miljoen) en de eerste honderd Verzilvereningen (€ 1,3 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 ruim 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 2023 bedroeg het aantal leningen met een betalingsachterstand van drie maanden of meer 163 (2022: 140). Dit is 0,2% (2022: 0,2%) van alle leningen in beheer bij SVn (2023: 103.127; 2022: 88.315). Het betaalgedrag van onze leningnemers is daarmee goed te noemen.

In 2023 zijn er twee woningen (2022: geen) 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.

**04**

# **Organisatie**

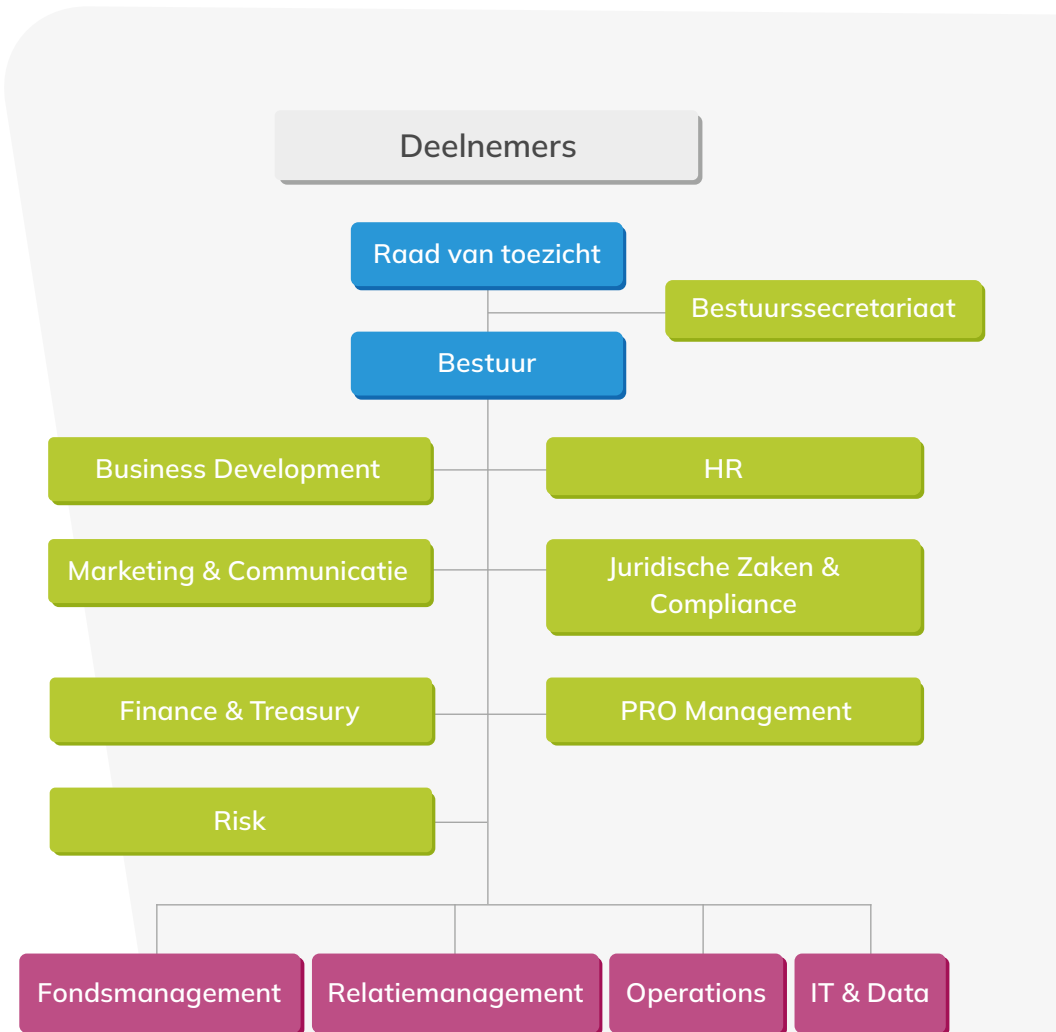
# Organisatie

## Organisatiestructuur

SVn heeft een raad van toezicht-model met een bestuur en een raad van toezicht (figuur 3). De organisatie bestaat uit drie businesssteams: Fondsmanagement, Relatiemanagement en Operations. Daarnaast leveren Business Development, Marketing & Communicatie, Finance & Treasury, IT & Data, Risk, Juridische Zaken & Compliance gespecialiseerde kennis en expertise aan de rest van de organisatie. Ten slotte bieden HR, PRO Management (project-, product- en procesmanagement) en het Bestuurssecretariaat algemene ondersteuning.

## Personele bezetting

In 2023 bedroeg de gemiddelde personeelsformatie inclusief externen 142 fte (2022: 109 fte). De omvang van de organisatie groeide in de loop van 2023. Dit kwam door de opzet van het ontwikkelteam, waarvoor we meerdere (business) developers aantrokken. Daarnaast was vooral in de eerste helft van 2023 het aantal aanvragen voor leningen hoog. Dat leidde tot de uitbreiding van het team Operations, met grotendeels inhuur van tijdelijke krachten. Ook groeiden de expertiseteams in omvang, om zo de volgende professionaliseringslag te kunnen maken en om het ontwikkelteam goed te kunnen ondersteunen. In totaal is de interne bezetting in 2023 uitgebreid met 19 nieuwe collega's.



Figuur 3: Organogram

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

Ons strategisch plan 2021-2024 met als ondertitel 'Samen investeren in meer impact' geeft richting, ambitie en doelstellingen. In 2022 maakten we een start met de implementatie van het plan door onder meer te investeren in de ontwikkelkracht van onze organisatie. In 2023 hebben we dit verder ingebed in de organisatie.

### Activiteiten

- We maakten een team van tien (business) developers vrijwel volledig vrij om te werken aan propositieontwikkeling. Eind 2022 startte de werving voor dit team, dat op 1 februari 2023 aan de slag ging en op 1 juli 2023 op volle sterkte was.
- Begin 2023 startten we in de projectcockpit met het prioriteren van projecten en activiteiten. In dit overleg worden besluiten genomen over lopende projecten en belemmeringen en knelpunten weggenomen.
- We richtten een denktank in voor het delen van ontwikkelingen met externe stakeholders en voor het vaststellen van kansen en behoeftes voor ontwikkeltrajecten.
- We besteedden in 2023 veel tijd en aandacht aan het doorvertalen van het strategisch plan naar concrete teamplannen. Voor nog meer focus en betrokkenheid bij de teams zijn voor 2024 twaalf kernresultaten opgesteld voor de strategische pijlers 'betrokken', 'betrouwbaar' en 'ontwikkelen'. Deze kernresultaten hebben initiatieven per kwartaal. Eind 2023 werden alle teams gevraagd om in hun teamplannen voor

2024 te vermelden welke bijdragen zij gaan leveren aan het realiseren van de kernresultaten.

- We investeerden in regelmatige en betere interne communicatie. Bijvoorbeeld door updates van projecten te geven, wekelijkse blogs te schrijven en met kwartaalbijeenkomsten waarin teams de voortgang van hun teamplannen met elkaar delen.

### Overige activiteiten

- Het hybride werken, deels vanuit huis en deels vanuit kantoor, is inmiddels vast onderdeel van onze manier van samenwerken geworden. Gemiddeld kwamen medewerkers twee dagen per week naar kantoor.
- In 2023 organiseerden we meerdere sociale activiteiten, waaronder het zomerfeest, een kerstfeest en diverse borrels. In oktober deed een groot deel van de SVn-collega's mee aan SVn Doet! Daarbij droegen we als vrijwilligers een steentje bij aan diverse maatschappelijke organisaties.

## Beloningsbeleid

SVn kent een eigen arbeidsvoorwaardenregeling en hanteert een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat past bij de strategie en kernwaarden van SVn. Ook wordt rekening gehouden met de geldende wet- en regelgeving.

### Uitgangspunten van ons beloningsbeleid:

- Bevordert een billijke en consistente beloningstoekenning met evenwichtige beloningsverhoudingen. Hiervoor hanteren we een

functiewaarderingsysteem waarmee we functies wegen en evalueren.

- Is ondersteunend aan de realisatie van de bedrijfsstrategie en vormt 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'). Hiermee leggen we 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.
- Staat voor 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.
- Legt de focus op totale beloning. Daarbij zetten we in op een grote mate van flexibiliteit en op maatwerk, zodat onze medewerkers hun werk en beloning kunnen afstemmen op hun levensfase. Naast een vaste beloning bestaat de beloning uit het pensioenbudget, keuzebudget en overige secundaire arbeidsvoorwaarden. Dit bepaalt de waardebeoordeling van het totale beloningspakket.

## Toezicht op beloningen

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 ziet toe op correcte uitvoering. Voor 2023 ligt het WNT-maximum op € 223.000. SVn blijft ook binnen de normen van de WBFO. We kennen geen 13e maand en geen systeem van variabele beloning.

## Diversiteit

Van de medewerkers bij SVn is 42% vrouw en 58% man.

De raad van toezicht van SVn bestaat uit vijf leden, waarvan twee vrouwelijke en drie mannelijke leden. In het reglement is opgenomen dat de raad van toezicht in de bezetting streeft naar continuïteit en diversiteit. Dit waarborgen we door spreiding in de momenten van (her)benoeming en met een selectieproces dat zich richt op diversiteit.

Het bestuur van SVn bestaat uit twee bestuursleden, waarvan één vrouw en één man. SVn heeft, inclusief beide bestuurders, twaalf leidinggevende functies. Daarvan worden zes posities ingevuld door vrouwen en zes posities door mannen.

Eind 2023 lieten we een externe benchmark uitvoeren door een externe partij. Hierin is het SVn beloningsniveau vergeleken met soortgelijke functies in de Nederlandse financiële dienstverleningssector. Uit het onderzoek bleek onder meer dat de loonkloof tussen mannen en vrouwen bij SVn zeer beperkt is.

Onze visie op goed werkgeverschap is gericht op samenwerken en vertrouwen. We besteden daarbij veel aandacht aan het creëren van een veilige werkomgeving en aan teamontwikkeling. Er is voornamelijk geen specifiek beleid gericht op diversiteit en inclusiviteit.

## Soft controls

Met zogenoemde 'soft controls' zorgen we dat onze cultuur en de houding, het gedrag en de motivatie van onze medewerkers passen bij de richting, ambitie en doelstellingen van SVn. Hieronder staan voorbeelden van de soft controls die we hanteren.

## Pre-employment screening

Iedere medewerker, zowel intern als extern, is verplicht om deel te nemen aan een pre-employment screening. Dit onderzoek bepaalt of iemand voldoende betrouwbaar en deskundig is om een bepaalde functie te vervullen. Een externe organisatie voert deze screening uit. De verplichting vloeit voort uit een aantal regelingen, waaronder de Wet op het financieel toezicht.

## Gedragscode

SVn heeft een gedragscode. Hierin staan bepalingen over het aannemen van geschenken en giften, het omgaan met informatie en bedrijfseigendommen, het voorkomen van datalekken, nevenfuncties en hoe te handelen bij de schijn van belangenvermenging. Zowel interne als externe medewerkers ontvangen de gedragscode en worden gevraagd om hiermee zowel schriftelijk als mondeling (via een eed) akkoord te gaan.

## Klokkenluidersregeling

In 2023 pasten we de SVn Meldregeling / Klokkenluidersregeling aan de nieuwe wetgeving Wet bescherming klokkenluiders aan. Melders van misstanden en integriteitskwesaties worden op basis van het nieuwe beleid en conform de wet beter beschermd. Ook de SVn-regeling Interne Mistanden pasten we op de nieuwe wetgeving aan.

## Vertrouwenspersonen

SVn heeft één externe en twee interne vertrouwenspersonen. Zij richten zich op een veilige en vertrouwelijke werkomgeving waarin medewerkers van SVn problemen, zorgen, klachten of andere kwesaties kunnen bespreken.

## Performancemanagementcyclus

SVn hanteert een performancemanagementcyclus. Vaste onderdelen zijn het afsprakenbesprek en het beoordelingsgesprek, in combinatie met tussentijdse evaluatiemomenten. De performancemanagementcyclus richt zich op de evaluatie van het gedrag en de prestaties van onze medewerkers en hen hierop feedback te geven.

## Opleiding & training

SVn biedt opleidingen en trainingen aan medewerkers, onder meer om hen bewust te maken van de geldende regelgeving en ethische normen. Medewerkers kunnen hun kennis verbreden en competenties ontwikkelen, wat ook het werk ten goede komt. Daarnaast zorgt dit voor persoonlijke groei. Dat heeft vaak een motiverende werking.

## Interne communicatie

Om de communicatie binnen SVn te bevorderen, hebben we een intern communicatieplatform en vaste, bedrijfsbrede communicatiemomenten waarin we informatie delen. Hierbij besteden we veel aandacht aan het opstellen en delen van teamplannen, voor een gedeelde visie en richting en om betrokkenheid, participatie en samenwerking te bevorderen.

## Wet- en regelgeving

### Juridische zaken en compliance

Wet- en regelgeving stelt stevige eisen aan financiële dienstverlening. 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 bij gespecialiseerde advocatenkantoren. Ook privacy speelt een steeds grotere rol. SVn heeft een privacy officer en een externe functionaris gegevensbescherming. De afdeling Veiligheidszaken is belegd binnen Juridische Zaken & Compliance.

### 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 zorgplicht.

Bestaande producten reviseren we periodiek en we toetsen deze doorlopend aan relevante gedragscodes en wet- en regelgeving. Dit is een continu proces.

### Eed en belofte financiële sector

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

### Vergunningen

SVn beschikt over vergunningen voor het aanbieden van en bemiddelen in hypotheclair en consumptief krediet. SVn staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). SVn heeft een vrijstelling betaaldienstverlening (DNB).

## Bestuur

### Samenstelling bestuur

Het bestuur van SVn bestaat uit de heer Arjen Gielen en mevrouw Stella Vos-van Daatselaar.

### 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 85.](#)



## 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) (tot medio 2023)
- Lid RvA bij Nibud
- Aanjager NL2025
- Voorzitter Innovatietafel Wonen, Zorg en Pensioen

**05**

# **Risicomanagement**

# Risicomanagement

## Beheerste en integere bedrijfsvoering

SVn heeft een maatschappelijke doelstelling en werkt voornamelijk met publieke middelen. Het inzetten van de middelen van onze deelnemers, samenwerkingspartners en fondsen vraagt om grote zorgvuldigheid en om een beheerste, integere bedrijfsvoering. De risico governance is ingericht naar het three-lines-model (figuur 4).

- 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 risicocomité worden de mate van beheersing en (risico-)ontwikkelingen besproken.
- Team Risk & Assurance faciliteert de afdelingen in het herkennen, beoordelen en beheersen van risico's. 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 (risico-)ontwikkelingen, en rapporteert en adviseert hierover aan de afdelingen, het bestuur/MT en de RvT. De derde lijn wordt ingevuld door onze externe accountant Mazars, die controleert of het systeem van risicobeheersing en de interne controle daadwerkelijk functioneert. Naast het controleren van onze jaarrekening is Mazars ook de accountant voor de ISAE 3402 certificering.



Figuur 4: Three-lines-model

## ISAE 3402 type II certificering

In de basis voert SVn als serviceorganisatie dienstverlening uit voor gebruikersorganisaties. Deze organisaties vertrouwen erop dat SVn de dienstverlening efficiënt en effectief, maar ook beheerst en integer uitvoert. SVn stelt hoge eisen aan de uitvoering van de dienstverlening. Om hier transparant en onafhankelijk verantwoording over te kunnen afleggen, startten we in het voorjaar van 2021 met een ISAE 3402 certificeringstraject. Deze certificering zorgt ervoor dat de beheersing van processen die onze deelnemers, samenwerkingspartners en fondsen aan SVn uitbesteden verifieerbaar is. Als basis dient ons eigen risicoraamwerk, dat we in samenwerking met Mazars continu aanscherpen. SVn beschikt sinds 2022 over een ISAE 3402 type II assuranceverklaring. De verklaring over 2023 is verstrekt op 18 april 2024. Onze deelnemers, samenwerkingspartners, fondsen en hun accountants kunnen de rapporten opvragen en op de resultaten steunen ten behoeve van de controle van de eigen jaarrekening.

## Integraal risicomanagement

Met het vaststellen van het risicomanagementbeleid heeft het bestuur van SVn kaders opgesteld voor integraal risicomanagement. Integraal risicomanagement houdt in dat alle soorten risico's bij het risicomanagement betrokken worden en dat deze risico's zo veel als mogelijk in samenhang geïnterpreteerd en gemonitord worden. Het is een continu en cyclisch proces, waarbij de missie en strategie van SVn de belangrijkste uitgangspunten zijn. Het risicoprofiel dat hieruit voortvloeit,

geeft richting aan de mate van risicobereidheid en de implementatie van beheersmaatregelen. Door de risico's op deze manier in kaart te brengen, te evalueren en er proactief mee om te gaan, is SVn in staat om deze beter te beheersen.

## Risicocultuur

### Risico's en kansen

Risicomanagement gaat over risico's en daarmee ook over kansen. En zowel over het beheersen van de negatieve effecten als over het optimaliseren van de positieve effecten van risico's. We maken afwegingen in de context van een individueel risico én in de context van in samenhang verkerende risico's. Risicomanagement gaat daarmee ook over de bereidheid om kansen te creëren en deze op een beheerste en integere wijze te benutten.

### Organisatielegitimititeit

In navolging op de missie en visie van SVn richt de risicostrategie zich op het invulling geven aan de organisatielegitimititeit. De risicostrategie draagt daarmee bij aan het waarborgen van de continuïteit van dienstverlening en het behouden van de reputatie en geloofwaardigheid van SVn. Deze uitgangspunten zijn de belangrijkste voorwaarden bij het bepalen van de mate van risicobeheersing én risicobereidheid. De continuïteit en geloofwaardigheid van SVn komen in het geding wanneer:

- SVn niet (meer) door deelnemers, fondsen, samenwerkingspartners of investeerders wordt gezien als betrouwbare partner en dat zij daardoor geen middelen meer beschikbaar stellen om regelingen uit te voeren c.q. geen diensten meer afnemen van SVn;
- er ontoereikend ontwikkeld wordt en daardoor kansen op het gebied van marktfaalen niet worden omgezet in proposities waardoor er onvoldoende financieel resultaat én impact wordt gemaakt.

## Risicobereidheid

Een belangrijk onderdeel in ons integraal risicomanagement is het bepalen van de risicobereidheid (risk appetite). SVn wordt blootgesteld aan strategische, operationele, financiële, compliance en omgevingsrisico's. De risicobereidheid stelt ons in staat om besluitvorming ook vanuit een risicokader te onderbouwen. Het risk appetite dashboard is de vertaling van deze risicobereidheid, die structureel op de agenda van het risicocomité staat. 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.

## Risicocategorieën

### Belangrijkste risico's

SVn hecht aan een laag risicoprofiel. Bij het uitvoeren van de reguliere bedrijfsvoering en het uitvoeren 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
- Business continuity risico
- Cyberrisico
- Compliancerisico
- Fraude- en integriteitsrisico

*De financiële risico's (renterisico, liquiditeitsrisico, concentratierisico en krediet- en tegenpartijrisico) lichten we in hoofdstuk 7 nader toe.*

## Strategisch risico

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

## Marktrisico

SVn is complementair aan de markt. Op plekken waar SVn een rol kan spelen, bieden we specifieke financieringsoplossingen die maatschappelijke impact helpen creëren. We volgen de markt nauwlettend en ontwikkelingen 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 aan de hand van het interne beheersingskader. Voor de ISAE 3402 type II certificering monitort onze accountant Mazars de mate van beheersing door de beheersmaatregelen periodiek te testen op effectiviteit. Verder voert 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.

## Business continuity risico

Continuïteit van dienstverlening is voor SVn van groot belang. Onze organisatorische weerstand en veerkracht moeten voldoende gewaarborgd zijn om onverwachte gebeurtenissen te kunnen opvangen die de beschikbaarheid, integriteit en vertrouwelijkheid van data en systemen bedreigen. SVn wil de kans op en impact van zulke situaties tot een minimum beperken.

Naast beheersing en bewaking van (ICT-)diensten heeft SVn een incidentmanagementproces. Daardoor kunnen we adequaat reageren op verstoringen en incidenten. Onze infrastructuur maakt plaatsafhankelijk werken mogelijk. We voeren periodiek tests en simulaties met betrekking tot uitwijkingen en verstoringen uit om zekerheid te houden over de werking van onze continuïteitsmaatregelen.

## Cyberrisico

Wereldwijd neemt de cyberdreiging toe. Ransomware-aanvallen zijn aan de orde van de dag. SVn heeft een gelaagd verdedigingsmodel tegen cyberdreigingen. Daarbij is aandacht voor bewustzijnstrainingen, actief beheer, monitoring en technische beheersmaatregelen om een cyberaanval waar mogelijk te voorkomen. Daarnaast kunnen we reageren op een eventuele aanval met een crisismanagementteam. Onze cyberverzekering

geeft naast een dekking ook assistentie in de afhandeling van het cyberincident.

### **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. Toenemende druk op wet- en regelgeving in combinatie met de verdere digitalisering van onze dienstverlening vraagt om continue aandacht. We willen compliant zijn én blijven, om de belangen van de klant zo goed mogelijk te bedienen en een betrouwbare samenwerkingspartner te zijn. Dit doen we door onder meer 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. En door periodieke monitoring, wat ervoor zorgt dat we potentiële zwaktes in de interne beheersing tijdig kunnen identificeren en bijstellen.

### **Fraude- en integriteitsrisico**

Als financiële dienstverlener is SVn zich bewust van frauderisico's. SVn maakt onderscheid in interne en externe fraude. Voor beide geldt dat functiescheiding en het vierogenprincipe belangrijke uitgangspunten vormen bij de inrichting van de bedrijfsvoering. Deze uitgangspunten zijn vertaald in beheersmaatregelen en maken het bedrijfsproces robuust en weerbaar tegen frauderisico. Het merendeel van de functiescheiding en vierogenprincipe is systeemtechnisch afgedwongen (application controls).

De effectiviteit van de belangrijkste beheersmaatregelen wordt per kwartaal getoetst in de ISAE-cyclus. Door middel van risico-assessments wordt de mate van (fraude)risicobeheersing geanalyseerd en verbeteracties doorgevoerd.

**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 MT, reglement RvT, reglement bestuur, reglement remuneratiecommissie en reglement audit-, risk-, en digitaliseringscommissie.

## Informatie over de RvT

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 in brede zin. De RvT van SVn bestond eind 2023 uit vijf leden.

## Vergaderingen

Ten minste vijf keer per jaar is er een vergadering. Extra vergaderingen kunnen op ieder gewenst moment plaatsvinden. In 2023 waren er vier reguliere vergaderingen van de RvT. Daarnaast vonden er vergaderingen van de remuneratiecommissie (drie keer) en de audit-, risk- en digitaliseringscommissie (vier keer) plaats. Ook waren er twee themasessies.

In de bijeenkomsten kwamen onder meer onderstaande onderwerpen aan bod, waarbij diverse onderwerpen ook werden besproken en voorbereid in de remuneratiecommissie en in de audit-, risk- en digitaliseringscommissie.

- Jaarverslag 2022
- Reguliere kwartaalrapportages, kwartaalrapportages risicomanagement en kwartaalrapportages treasury
- Remuneratierapport 2022
- Bezoldiging RvT
- Beloning bestuur en MT
- Functiegebouw SVn
- Overzicht wet- en regelgeving
- Rapportage Juridische Zaken & Compliance, waaronder stand van zaken privacy
- Verzekeringsportefeuille SVn en fondsen
- Strategische doelstellingen 2024
- Begroting 2024-2027
- Stand van zaken door SVn gemanagede fondsen
- Werving nieuwe leden RvT
- Formeel juridisch kader van SVn en de fondsen met bijbehorende verantwoordelijkheden
- Datastrategie

## Governance

SVn hecht aan haar reputatie als deskundige, solide en integere financieel partner van gemeenten, provincies, Rijk en overige samenwerkingspartners. We beschikken over een goed toegeruste werkorganisatie. De keten van goed beschreven procedures, de kwaliteitsbewaking daarop, risicomanagement en de controle door een externe accountant, waarborgen een gecontroleerde bedrijfsvoering voor de interne procesgang. De accountantscontrole 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 van leden 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 dr. G.O. van Veldhuizen trad af per 1 januari 2023, de heer J.R.J. Greitemann per 1 juni 2023. Per 1 april 2023 versterken mevrouw P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel en de heer dr. U. Kock de RvT.

## Commissieleden

**Audit-, risk- en digitaliseringscommissie:** de heer Rutten (voorzitter), mevrouw Van Wijk-Russchen (vicevoorzitter), de heer Greitemann (tot juni 2023), de heer Kock (vanaf april 2023)

**Remuneratiecommissie:** mevrouw Blanksma-van den Heuvel (voorzitter, vanaf april 2023), de heer Schoenmaker (vicevoorzitter), mevrouw Van Wijk-Russchen (tot april 2023)

## 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 86.](#)

## Hoofd- en nevenfuncties leden RvT

### De heer dr. mr. M. Schoenmaker

- Bestuursvoorzitter van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)
- Voorzitter RvT bibliotheek Gouda
- Lid RvT Jantje Beton/NUSO (tot oktober 2023)
- Voorzitter RvT Jeugdbescherming West

#### **Mevrouw P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel**

- Burgemeester van Helmond met vanuit dit ambt ook diverse nevenfuncties
- Voorzitter RvT NIBUD
- Voorzitter Stichting toetsing verzekeraars
- Lid geschillencommissie Woningwet
- Lid RvB deBuren
- Lid RvT Opera Zuid
- Lid Nationaal Comité Veteranendag

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

- Bestuurder YourSolution Holding BV
- Bestuurder YourSolution BV

#### **De heer dr. U. Kock**

- Lid RvT Museum Rembrandthuis
- Lid RvC Rabobank Amsterdam
- Voorzitter RvC Meerlanden
- Lid RvT Netherlands Institute for Multiparty Democracy
- Penningmeester Fundatie Van den Santheuvel, Sobbe

#### **De heer mr. drs. E.F.M. Rutten**

- Voorzitter RvC Sustainable Capital Group
- Lid RvT Stichting AFS Bewaarinstelling
- Lid RvA BELEAP
- Lid RvA Rotterdam Factoring
- Lid RvA HalloStroom (tot juli 2023)

#### **Mevrouw R. van Wijk-Russchen RBA**

- Kroonlid en fungerend voorzitter College van Toezicht Advocatuur
- Non-executive director Brunel Pension Partnership Ltd (UK)
- Vicevoorzitter Fries Museum
- Vicevoorzitter Keramiekmuseum Princessehof
- Lid RvC Altera Vastgoed NV
- Lid RvA stichting Netherlands Investment Managers Forum (NIMF)

### Rooster van aftreden - raad van toezicht SVn

Aard zetel	Thans bezet door	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Voorzitter	De heer dr. mr. M. Schoenmaker							A 01-07				H 01-07			
Vicevoorzitter	Mevrouw P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel									A 01-04				H 01-04	
Lid	De heer J.R.J. Greiteman	A 01-06				H 01-06				AF 01-06					
Lid	De heer dr. U. Kock									A 01-04				H 01-04	
Lid	De heer mr. drs. E.F.M. Rutten								A 01-08				H 01-08		
Lid	Mevrouw R. van Wijk-Russchen RBA							A 01-01				H 01-01			

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

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

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

**07**

# **Jaarrekening**

## Balans 31 december 2023

Na bestemming van het resultaat

vervolg tabel op volgende pagina

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
<b>ACTIVA</b>	€	€
<b>(1) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Software	1.421	1.179
<b>(2) MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>		
Kantoorinventaris en hardware	569	687
	<b>1.990</b>	<b>1.866</b>
<b>(3) FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>		
SVn Plusleningen	66	363
Stimuleringsleningen	457.141	336.741
Startersleningen	725.246	600.259
Duurzaamheidsleningen	196.262	170.780
Transformatieleningen	46.485	35.758
Realisatieleningen	2.912	2.282
Overige leningen	676	725
Overige financiële vaste activa	20.591	13.016
	<b>1.449.379</b>	<b>1.159.924</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
(4) Vorderingen en overlopende activa	17.482	9.590
(5) Liquide middelen	572.404	594.474
	<b>589.886</b>	<b>604.064</b>
<b>Activa</b>	<b>2.041.255</b>	<b>1.765.854</b>

## vervolg balans 31 december 2023

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
<b>PASSIVA</b>	€	€
<b>(6) EIGEN VERMOGEN</b>		
SVn-vermogen	68.835	62.868
<b>(7) VOORZIENINGEN</b>		
Rentedekkingsfondsen	2.375	2.915
Overige voorzieningen	76	68
	<b>2.451</b>	<b>2.983</b>
<b>(8) LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Stimuleringsfondsen	423.846	308.316
Startersfondsen	644.440	512.319
Duurzaamheidsfondsen	180.554	155.700
Corporatiefondsen	8.104	9.289
Transformatiefaciliteit	34.835	16.800
Realisatiefonds	2.762	2.274
Overige langlopende schulden	1.034	957
	<b>1.295.575</b>	<b>1.005.655</b>
<b>(9) KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	674.394	694.348
<b>Passiva</b>	<b>2.041.255</b>	<b>1.765.854</b>

## Winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
	€	€
Rente en soortgelijke baten	48.641	28.577
Rente en soortgelijke lasten	33.881	20.018
<b>Renteresultaat</b>	<b>14.760</b>	<b>8.559</b>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Opbrengst afsluitkosten	5.283	2.956
Beheervergoeding	8.224	6.039
Overige baten	4.375	4.179
	<b>17.882</b>	<b>13.174</b>
Mutatie voorzieningen	(51)	174
<b>(10) Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>32.591</b>	<b>21.907</b>

vervolg op volgende pagina



## vervolg winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
	€	€
<b>Personeelskosten</b>		
Lonen en salarissen	6.935	5.880
Sociale lasten	1.027	862
Pensioenlasten	1.169	1.044
Kosten inleen	6.497	3.117
Overige personeelskosten	710	390
	<b>16.338</b>	<b>11.293</b>
<b>Algemene kosten</b>		
IT-kosten	4.410	4.583
Overige kosten	3.982	3.507
	<b>8.392</b>	<b>8.090</b>
<b>(11) Som der bedrijfslasten</b>	<b>24.730</b>	<b>19.383</b>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	7.861	2.524
<b>(12) Vennootschapsbelasting</b>	1.894	223
<b>Resultaat</b>	<b>5.967</b>	<b>2.301</b>

## Kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	€	€
<b>Resultaat</b>	5.967	2.301
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	1.040	1.096
<b>Mutatie voorzieningen:</b>		
Beheervergoeding	(215)	(241)
Rente op Startersleningen	(368)	(455)
Mutatie rentedekkingsfondsen	43	(86)
Mutatie overige voorzieningen	8	(88)
	(532)	(870)
<b>Mutatie revolverende fondsen:</b>		
Beheervergoeding	(7.128)	(5.069)
Mutatie niet-revolverend	14.220	613
Rente op Stimuleringsleningen	15.354	15.081
	22.446	10.625
<b>Mutatie in werkkapitaal:</b>		
Overige vorderingen	(7.892)	(1.065)
Overige schulden	(8.239)	55.999
	(16.131)	54.934

## vervolg kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>12.790</b>	<b>68.086</b>
(Des)investerings	(1.164)	(17)
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(1.164)</b>	<b>(17)</b>
Verstreckte leningen	(444.675)	(310.391)
Ontvangen aflossingen leningen	155.220	186.218
	(289.455)	(124.173)
Ontvangen stortingen in rekening-courant	302.704	193.061
Onttrekkingen uit rekening-courant	(46.945)	(33.670)
	255.759	159.391
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>(33.696)</b>	<b>35.218</b>
<b>Toename geldmiddelen</b>	<b>(22.070)</b>	<b>103.287</b>
Beginstand periode	594.474	491.187
Mutatie boekjaar	(22.070)	103.287
<b>Eindstand periode</b>	<b>572.404</b>	<b>594.474</b>

## Waarderingsgrondslagen

### Algemeen

In de jaarrekening staan bedragen 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 het opstellen 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 (RJ). SVn heeft als stichting geen wettelijke verplichting om te voldoen aan de vereisten van titel 9, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. SVn kiest er vrijwillig voor om titel 9, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek toe te passen.

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.

## Foutenherstel

### Herziening classificatie langlopende en kortlopende posities met deelnemers

In de jaarrekening is ten opzichte van voorgaande jaren de presentatie van de posities met deelnemers gewijzigd. De saldi op de rekening-courant van de deelnemers en het kortlopende deel van de uitgezette leningen zijn tot voorgaand jaar als onderdeel van de langlopende schulden verantwoord. Achtergrond van deze presentatie in voorgaande jaren is hoofdzakelijk ingegeven door de soortgelijkheid van deze posities en de transactiestromen. En het inzicht voor de deelnemers en de belangrijkste stakeholders. Overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ) dient dit deel van de schulden echter als kortlopend deel te worden gepresenteerd en is in voorgaande jaren daarmee onterecht als langlopende schulden gepresenteerd. Gezien de materiële omvang van deze onjuistheid in de jaarrekening (€ 586 miljoen) is de herziening van de classificatie in de vergelijkende cijfers en de toelichting over 2022 overeenkomstig RJ 150 aangepast. Deze aanpassing heeft geen invloed op het resultaat noch het vermogen van de organisatie.

### Waardering toekomstige vergoedingen

In de jaarrekening is ten opzichte van voorgaande jaren de waardering van de positie toekomstige vergoedingen gewijzigd. De toekomstige vergoedingen zijn tot voorgaand jaar gewaardeerd op basis van de nominale waarde van de toekomstige vergoedingen en zijn over de looptijd van de lening gecorrigeerd voor de contractuele en extra aflossingen.

Achtergrond van de waardering in voorgaande jaren is hoofdzakelijk ingegeven door de negatieve variabele rente en daardoor het beperkte contante waarde-effect. Overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving dienen de toekomstige kasstromen van de vergoedingen gewaardeerd te worden tegen netto contante waarde. De impact van het contante waarde-effect van de uitstaande consumptieve leningen eind 2023 resulteert in een correctie van € 1,2 miljoen op de waarde van de leningen en daarmee de in het verleden reeds opgenomen baten voor deze vergoedingen. Het effect is prospectief verwerkt door aanpassing van de waarde van de toekomstige vergoedingen (financiële vaste activa) en de correctie van de rentebaten. Het effect van deze onjuiste verantwoording is overeenkomstig RJ 150 (foutenherstel) prospectief verwerkt in de jaarrekening van 2023.

## Financiële instrumenten

SVn past (kostprijs) hedge accounting toe en waardeert de financiële instrumenten daarom tegen kostprijs. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie stelt SVn hedgedocumentatie op. 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'.

## 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.

## 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 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. De toekomstige vergoedingen worden gewaardeerd tegen netto contante waarde (NCW). Voor deze berekening wordt de gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille gebruikt. Wijzigingen in de netto contante waarde van de toekomstige herzieningen die voortkomen uit wijzigingen in de schattingen, worden als contante waarde-effect verwerkt in de rentebaten en gecorrigeerd op de toekomstige vorderingen.

## 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 waarderingsgrondslag is in de praktijk gelijk aan de nominale waarde van de schuldrest per balansdatum. Eventuele bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en verantwoord in de winst- en verliesrekening. Aanwijzing voor een bijzondere waardevermindering 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 geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De toekomstige vergoedingen worden gewaardeerd tegen netto contante waarde (NCW). Voor deze berekening wordt de gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille gebruikt.

## 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 gehanteerd worden om risico's te beheersen.

### Renterisico

Het renterisico is het risico dat de waarde van een financieel instrument fluctueert als gevolg van veranderingen in de marktrente. En het risico op 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 blootgesteld worden. SVn gebruikt renteswaps om de renterisico's te beperken. Voor nadere toelichting over de gebruikte renteswaps [zie pagina 78](#).



### Liquiditeitsrisico

SVn stelt periodiek 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 treasurywettelijk kader. 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, zal een additionele relatie met een financiële instelling aangegaan worden.

# 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. De toekomstige vergoedingen worden gewaardeerd tegen netto contante waarde (NCW). Voor deze berekening wordt de gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille gebruikt.

## 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. De toekomstige vergoedingen worden gewaardeerd tegen netto contante waarde (NCW). Voor deze berekening wordt de gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille gebruikt.

## Opbrengst uit afsluitkosten

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

## Beheervergoeding

De opbrengst uit de beheervergoeding bestaat uit een vast en variabel deel. Het variabele deel bestaat uit een percentage over de totale uitstaande schuldrest van de leningen die door SVn aan derde partijen voor rekening van de Deelnemer zijn verstrekt. Voor het beschikbaar stellen van een basis dienstenpakket wordt bij de deelnemers een vaste vergoeding in rekening gebracht.

## 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

In 2019 gaf de Belastingdienst aan SVn niet als fiscaal ondernemer te zien vanwege het ontbreken van structurele winsten. In de afgelopen twee jaar boekte SVn een positief resultaat. Ook voor de komende jaren wordt een positief resultaat verwacht. Dit betekent dat SVn voldoet aan het criterium winststreven en daarmee als fiscaal ondernemer gezien kan worden.

In 2023 startte SVn met de Belastingdienst het gesprek over onderscheid in activiteiten, welke activiteiten mogelijk zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting (vpb), welke verliezen uit voorgaande jaren voor compensatie in aanmerking komen en hoe daarmee de vpb-belastingdruk in de jaarrekening vastgesteld gaat worden. Vooruitlopend op een standpunt van de Belastingdienst nam SVn de maximale vpb-belastingdruk in deze jaarrekening op.

# Grondslagen voor het opstellen 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 investeringen en desinvesteringen in materiële vaste activa zijn opgenomen als kasstroom uit investeringsactiviteiten. De verstrekte leningen, netto ontvangen aflossingen op leningen en 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 de geactiveerde kosten voor de ontwikkeling van het pakket zakelijke financieringen opgenomen. Het pakket zakelijke financieringen is nog niet in gebruik genomen. Over de geactiveerde kosten wordt nog niet afgeschreven. Naast de geactiveerde kosten voor het pakket zakelijke financieringen zijn er geen andere investeringen in de immateriële activa opgenomen.

(Bedragen x € 1.000.)	2023	2022
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	4.400	4.400
Afschrijving tot 1 januari	3.221	2.341
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>1.179</b>	<b>2.059</b>
Investeringen	1.122	-
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	880	880
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.421</b>	<b>1.179</b>
Aanschafwaarde 31 december	5.522	4.400
Afschrijving tot 31 december	4.101	3.221
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.421</b>	<b>1.179</b>

### (2) Materiële vaste activa

In de materiële vaste activa zijn bouwkundige investeringen (boekwaarde € 323.000), kantoorinventaris (boekwaarde € 219.000) en hardware (boekwaarde € 27.000) opgenomen.

(Bedragen x € 1.000.)	2023	2022
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	2.194	2.177
Afschrijving tot 1 januari	1.507	1.291
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>687</b>	<b>886</b>
Investeringen	42	17
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	160	216
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>569</b>	<b>687</b>
Aanschafwaarde 31 december	2.236	2.194
Afschrijving tot 31 december	1.667	1.507
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>569</b>	<b>687</b>

**(3) Financiële vaste activa**

(Bedragen x € 1.000.)

	Stand per 1 januari	Verstreckte leningen	Aflossingen	Stand per 31 december
	€	€	€	€
<b>SVn Plusleningen [A]</b>				
2022	1.058	-	(695)	363
2023	363	-	(297)	66
<b>Stimuleringsleningen [B]</b>				
2022	252.198	128.609	(44.066)	336.741
2023	336.741	174.090	(53.690)	457.141
<b>Startersleningen [C]</b>				
2022	595.569	110.508	(105.818)	600.259
2023	600.259	190.972	(65.985)	725.246
<b>Duurzaamheidsleningen [D]</b>				
2022	146.241	55.263	(30.724)	170.780
2023	170.780	56.704	(31.222)	196.262
<b>Transformatieleningen [E]</b>				
2022	28.800	13.378	(6.420)	35.758
2023	35.758	22.010	(11.283)	46.485
<b>Realisatieleningen [F]</b>				
2022	-	2.633	(351)	2.282
2023	2.282	899	(269)	2.912
<b>Overige leningen [G]</b>				
2022	816	-	(91)	725
2023	725	-	(49)	676
<b>Overige financiële vaste activa [H]</b>				
2022	11.069	-	1.947	13.016
2023	13.016	-	7.575	20.591
<b>Totaal 2022</b>	<b>1.035.751</b>	<b>310.391</b>	<b>(186.218)</b>	<b>1.159.924</b>
<b>Totaal 2023</b>	<b>1.159.924</b>	<b>444.675</b>	<b>(155.220)</b>	<b>1.449.379</b>

### [A] SVn Plusleningen

Dit betreft leningen verstrekt uit het SVn-vermogen. De looptijd van de leningen is korter dan een jaar. Op deze leningen is geen zekerheid gevestigd. De gemiddelde rentevoet over 2023 is 1,5% (2022: 1,5%).

### [B] Stimuleringsleningen

Dit betreft de verstrekte leningen uit de revolverende fondsen van deelnemers, waaronder de algemene Stimuleringslening, Blijverslening en Verzilverlening. Daarnaast ook de Duurzaam Thuis-lening van de provincie Limburg en de Toekomstbestendig Wonen-lening 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 2023 is 1,8% (2022: 1,7%). De gemiddelde looptijd bedraagt 10 jaar.

### [C] Startersleningen

Dit betreft de Startersleningen die voor een deel zijn verstrekt uit revolverende startersfondsen van deelnemers en samenwerkingspartners. Een ander deel is verstrekt door SVn, waarbij de kosten gedekt worden 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. De gemiddelde looptijd bedraagt 26 jaar.

### Verstrekte Startersleningen

(Bedragen x € 1.000)

	2023	2022
	€	€
Uit gemeentelijke fondsen	584.110	466.714
Uit Provinciale fondsen	84.072	66.943
Uit Corporatiefondsen	8.334	9.546
Door SVn gefinancierd	48.730	57.056
<b>Lopende leningen</b>	<b>725.246</b>	<b>600.259</b>

### [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 2023 is 1,4% (2022: 1,4%). De gemiddelde looptijd bedraagt 7 jaar.

### [E] Transformatieleningen

Dit betreft de Transformatieleningen die zijn verstrekt uit de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie. Deze leningen worden verstrekt voor risico van het ministerie van BZK. De gemiddelde rentevoet over 2023 is 4,4% (2022: 4,8%). De gemiddelde looptijd bedraagt 1 jaar.

## [F] Realisatieleningen

Dit betreft de Realisatieleningen die zijn verstrekt vanuit het Realisatiefonds, dat SVn met Energie Samen, Rabobank, Triodos en ASN Bank voor energiecoöperaties opzette. Met een Realisatielening financieren energiecoöperaties een energieproject in de vorm van zonnepanelen op een dak of in een veldopstelling. Op de Realisatieleningen is zekerheid ontvangen in de vorm van recht van hypotheek. De gemiddelde rentevoet over 2023 is 3,1% (2022: 2,8%). De gemiddelde looptijd bedraagt 12 jaar.

## [G] Overige leningen

Dit betreft door SVn aan Verenigingen van Eigenaars (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 2023 is 3,3% (2022: 2,7%). De gemiddelde looptijd bedraagt 11 jaar.

## [H] Overige financiële vaste activa

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

## Toekomstige vergoedingen

Onder de overige vorderingen zijn de opbrengsten uit consumptieve financieringen opgenomen van € 15,2 miljoen (2022: € 11,8 miljoen). SVn maakt kosten voor het verstrekken van consumptieve leningen. Hiervoor ontvangt SVn gedurende de looptijd een vergoeding als opslag in de rente. De toekomstige rente wordt direct bij het afsluiten van de lening als opbrengst verantwoord. De vordering betreft de netto contante waarde van de door SVn toekomstig te ontvangen vergoeding; de gemiddelde disconteringsvoet bedraagt 1,72% (2022: 1,70%). Voor 2023 is gerekend met 6,5% extra aflossingen (2022: 7,5%), uitgaande van de historische data van extra aflossingen tot en met eind 2023. Deze schattingswijziging is gecorrigeerd in de waardering van de toekomstige vergoedingen en als contante waarde-effect als onderdeel van de rentebaten verantwoord. De impact van deze wijziging resulteert in een verhoging van de toekomstige vorderingen en daarmee een verhoging van de rentebaten van € 0,7 miljoen. Dit effect is in bovenstaande tabel als onderdeel van de regel aflossingen opgenomen.

## Vlottende activa

### (4) Vorderingen en overlopende activa

Onder de overige vorderingen zijn o.a. de nog te passeren hypothecaire leningen en nog te ontvangen rente opgenomen. Daarnaast zijn de

toekomstige vorderingen fondsmanagement (2023: € 0,3 miljoen, 2022: € 1,6 miljoen) en toekomstige vergoedingen (2023: € 4,2 miljoen, 2022: € 3,3 miljoen) met een kortlopend karakter opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
	€	€
Overige vorderingen	17.482	9.590
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>17.482</b>	<b>9.590</b>

### (5) Liquide middelen

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

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
	€	€
Saldi bij bankinstellingen	572.404	594.474
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>572.404</b>	<b>594.474</b>

### Bankgaranties

SVn heeft een garantstelling afgegeven aan de verhuurder van het bedrijfspand van € 0,1 miljoen.

## Passiva

### (6) Eigen Vermogen

Verloop SVn-vermogen	2023	2022
(Bedragen x € 1.000)		
	€	€
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>62.868</b>	<b>60.567</b>
<b>Mutaties</b>		
Kapitaalstorting	-	-
Resultaat lopend boekjaar	5.967	2.301
<b>Stand per 31 december</b>	<b>68.835</b>	<b>62.868</b>



## (7) Voorzieningen

### Rentedekkingsfondsen

De rentedekkingsfondsen omvatten de geraamde netto contante waarde (NCW) van maximaal 50% van de rentekortingen op de verstrekte leningen. Onttrokken wordt de daadwerkelijk gegeven rentekorting van maximaal 50% van de verstrekte leningen van het betreffende boekjaar.

Daarnaast worden, met uitzondering van het VROM rentedekkingsfonds, beheerkosten over deze leningen uit de rentedekkingsfondsen onttrokken. Voor de leningen zijn voldoende ervaringscijfers beschikbaar om een

betrouwbare inschatting van de toereikendheid van de rentedekkingsfondsen te geven. Op basis van de ervaringscijfers is in 2023 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

(Bedragen x € 1.000.)

	Boekwaarde per 1 januari	Mutatie rente	Beheer- vergoeding	Dotatie/ onttrekking	Boekwaarde per 31 december
	€	€	€	€	€
<b>Rentedekkingsfondsen [A]</b>					
2022	3.697	(455)	(241)	(86)	2.915
2023	2.915	(368)	(215)	43	2.375
<b>Overige voorzieningen [B]</b>					
2022	156	-	-	(88)	68
2023	68	-	-	8	76
Totaal 2022	3.853	(455)	(241)	(174)	2.983
Totaal 2023	2.983	(368)	(215)	51	2.451

## [A] Rentedekkingsfondsen

In 2023 passeerden de VROM Startersleningen het vierde hertoetsmoment en de BZK Startersleningen het tweede hertoetsmoment. De hertoetsuitslagen zijn onverminderd positief, maar wordt er minder afgelost. Dit leidt in 2023 tot een dotatie van € 43.000.

## [B] Overige voorzieningen

De voorziening op de portefeuilles (€ 1,4 miljard) wordt gewaardeerd op € 2,8 miljoen (2022: portefeuille € 1,1 miljard, voorziening € 5,2 miljoen). Het risico dat bij SVn ligt, bedraagt € 0,1 miljoen, op een portefeuille van € 48,7 miljoen (2022: portefeuille € 60,3 miljoen, voorziening € 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.

**(8) Langlopende schulden****Verloopstaat saldi op rekeningen van deelnemers en samenwerkingspartners met een langlopend karakter***(Bedragen x € 1.000.)*

	Schuldrest per 1 januari	Mutatie niet-revolverend	Schuldrest per 31 december
	€	€	€
<b>Stimuleringsfondsen [A]</b>			
2022	233.305	75.011	308.316
2023	308.316	115.530	423.846
<b>Startersfondsen [B]</b>			
2022	489.408	22.911	512.319
2023	512.319	132.121	644.440
<b>Duurzaamheidsfondsen [C]</b>			
2022	132.199	23.501	155.700
2023	155.700	24.854	180.554
<b>Corporatiefondsen [D]</b>			
2022	11.714	(2.425)	9.289
2023	9.289	(1.185)	8.104
<b>Transformatiefaciliteit [E]</b>			
2022	24.100	(7.300)	16.800
2023	16.800	18.035	34.835
<b>Realisatiefonds [F]</b>			
2022	-	2.274	2.274
2023	2.274	488	2.762
<b>Totaal 2022</b>	<b>890.726</b>	<b>113.972</b>	<b>1.004.698</b>
<b>Totaal 2023</b>	<b>1.004.698</b>	<b>289.843</b>	<b>1.294.541</b>

## 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)	2023	2022
	€	€
Overige langlopende schulden	1.034	957
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.034</b>	<b>957</b>

## (9) 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)	2023	2022
	€	€
Bouwdepots	81.301	93.352
Te betalen btw	772	484
Te betalen vpb	2.117	223
Loonheffing en sociale lasten	6.992	3.184
Pensioenlasten	(19)	-
Toevertrouwde middelen met kortlopend karakter	82.748	78.091
Saldi op rekeningen van deelnemers en samenwerkingspartners	503.072	519.368
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	(2.589)	(354)
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>674.394</b>	<b>694.348</b>

Verloopstaat saldi op rekeningen van deelnemers en samenwerkingspartners,  
en toevertrouwde middelen met kortlopend karakter

(Bedragen x € 1.000)	Schuldrest per 1 januari	Mutatie deelnemers	Bijgeboekte rente	Mutatie niet-revolverend	Beheervergoeding	Schuldrest per 31 december
	€	€	€	€	€	€
<b>Stimuleringsfondsen [A]</b>						
2022	173.433	80.025	2.886	(73.514)	(1.370)	181.460
2023	181.460	143.520	3.536	(111.265)	(2.210)	215.041
<b>Startersfondsen [B]</b>						
2022	237.000	40.318	9.222	(23.890)	(2.634)	260.016
2023	260.016	84.866	8.563	(125.518)	(3.491)	224.436
<b>Duurzaamheidsfondsen [C]</b>						
2022	88.430	17.163	1.184	(23.500)	(977)	82.300
2023	82.300	30.065	1.306	(22.996)	(1.360)	89.315
<b>Corporatiefondsen [D]</b>						
2022	7.675	(3.388)	409	2.679	(78)	7.297
2023	7.297	(2.328)	334	1.396	(50)	6.649
<b>Transformatiefaciliteit [E]</b>						
2022	35.136	22.000	1.357	7.141	-	65.634
2023	65.634	-	1.533	(16.755)	-	50.412
<b>Realisatiefonds [F]</b>						
2022	(260)	3.273	23	(2.274)	(10)	752
2023	752	(364)	82	(486)	(17)	(33)
<b>Totaal 2022</b>	<b>541.414</b>	<b>159.391</b>	<b>15.081</b>	<b>(113.358)</b>	<b>(5.069)</b>	<b>597.459</b>
<b>Totaal 2023</b>	<b>597.459</b>	<b>255.759</b>	<b>15.354</b>	<b>(275.624)</b>	<b>(7.128)</b>	<b>585.820</b>

## Toelichting verloopstaat

Saldi van fondsen van deelnemers en samenwerkingspartners vallen uiteen in reeds uitgezette leningen met een kortlopend karakter en in gelden bedoeld om uit te zetten in leningen. De saldi op de rekeningen zijn dagelijks opvraagbaar. De fondsen worden als volgt aangehouden:

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
	€	€
Uitgezet in Stimuleringsleningen	37.319	29.194
Uitgezet in Startersleningen	10.927	9.800
Uitgezet in Duurzaamheidsleningen	22.469	19.873
Uitgezet in Corporatie Startersleningen	233	258
Uitgezet in Transformatieleningen	11.650	18.958
Uitgezet in Realisatieleningen	150	8
Saldi op gemeenterekeningen	390.153	403.561
Saldi op provincierekeningen	58.607	51.968
Saldi op corporatierekeningen	6.416	7.039
Saldi op Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie	38.762	46.676
Saldi op Asbestfonds	9.317	9.380
Saldi op Realisatiefonds	(183)	744
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>585.820</b>	<b>597.459</b>

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### Aankomende productie

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
	€	€
<b>Toegezegd:</b> uitgebrachte, nog niet geaccepteerde offertes	18.744	14.206
<b>Geaccepteerd:</b> nog niet gepasseerde offertes	7.801	15.894
<b>Niet uit de balans blijvende verplichtingen</b>	<b>26.545</b>	<b>30.100</b>

### Financiële instrumenten (renteswaps)

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

De marktwaarde van de renteswaps per balansdatum bedraagt € 0,1 miljoen positief (2022: € 0,4 miljoen positief). De positieve marktwaarde in de renteswaps compenseert de negatieve marktwaarde in de onderliggende

verstrekke 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 € 43,9 miljoen (2022: € 57,4 miljoen), waarbij een vaste rente wordt betaald van gemiddeld 2,53% (2022: 2,44%) 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 € 12,2 miljoen (2022: € 32,3 miljoen) zijn mutual breakclauses overeengekomen. Een dergelijke breakclause is gebruikelijk bij contracten met een looptijd langer dan tien jaar.

## Overige verplichtingen

Ultimo 2023 zijn langlopende verplichtingen aangegaan voor € 5,1 miljoen. Het betreft verplichtingen uit hoofde van huurcontracten (€ 1,2 miljoen), IT- en infrastructuurcontracten (€ 3,4 miljoen) en leasecontracten (€ 0,5 miljoen).

## Verbonden partijen Stichting Derdengelden SVn

Voor de uitvoering van een subsidieregeling namens deelnemers is een bewaarstichting opgericht: Stichting Derdengelden SVn. De inrichting van de subsidiepropositie met een beheer- en bewaarfunctie via de Stichting Derdengelden is ingegeven vanuit de Wft-eisen die gesteld worden aan partijen met een vrijstelling betaaldienstverlener. De Stichting Derdengelden dient als waarborg dat de gelden bestemd voor verleende subsidies worden bewaard en beheerd, onafhankelijk van in dit geval Stichting SVn. Het gevlmachtigde bestuur van de stichting opereert onafhankelijk van SVn, waarbij er geen sprake is van beschikkingsmacht van SVn over de derdengeldenrekening en de transacties via de bewaarstichting. Tevens heeft Stichting SVn geen zeggenschap over de activiteiten die worden gevoerd binnen de stichting. Overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving worden de derdengeldenrekening en de transacties over deze rekening dan ook niet geconsolideerd in de jaarrekening. Wel zijn de vergoedingen (€ 11.000) voor de uitvoering van deze subsidieregeling verantwoord als onderdeel van de opbrengsten uit afsluitkosten van SVn.

# Toelichting op de winst- en verliesrekening

## Financieel resultaat

SVn behaalt over 2023 een financieel resultaat na vennootschapsbelasting van € 6,0 miljoen positief (2022: € 2,3 miljoen positief). Het SVn-vermogen stijgt daarmee naar € 68,8 miljoen.

### (10) Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 32,6 miljoen (2022: € 21,9 miljoen).

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
	€	€
Renteresultaat	14.760	8.559
Opbrengst afsluitkosten	5.283	2.956
Beheervergoeding	8.224	6.039
Overige baten	4.375	4.179
	<b>32.642</b>	<b>13.174</b>
Mutatie voorzieningen	(51)	174
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	<b>32.591</b>	<b>21.907</b>



Vervolg toelichting op de winst- en verliesrekening

**Toelichting renteresultaat**

In 2023 realiseerde SVn een positief renteresultaat van € 14,8 miljoen (2022: € 8,6 miljoen). De stijging ten opzichte van vorig wordt verklaard door de gestegen rente: die leidt tot hogere rente-inkomsten op de liquide middelen. Daarnaast leidt de toegenomen productie vanuit consumptieve leningen tot hogere rente-inkomsten. Tot slot zijn in de rentebaten correcties verwerkt voor de fout van het contante-waarde effect van € 1,2 miljoen (negatief) en een aanpassing van de schattingswijziging in de extra aflossingen van € 0,7 miljoen (positief).

(Bedragen x € 1.000)	2023	2022
	€	€
<b>Rentebaten</b>		
Liquide middelen	18.662	1.962
Financiële vaste activa	27.996	25.806
Overige rentebaten	471	638
Renteswaps	1.512	171
	<b>48.641</b>	<b>28.577</b>
<b>Rentelasten</b>		
Liquide middelen	14.458	1.574
Langlopende schulden	16.872	15.479
Renteswaps	1.305	1.948
Overige rentelasten	1.246	1.017
	<b>33.881</b>	<b>20.018</b>
<b>Renteresultaat</b>	<b>14.760</b>	<b>8.559</b>

Rentebaten uit financiële vaste activa	2023	2022
(Bedragen x € 1.000)	€	€
Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	27.951	25.749
Overige leningen*	45	57
	<b>27.996</b>	<b>25.806</b>

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

Rentelasten uit schulden aan klanten	2023	2022
(Bedragen x € 1.000)	€	€
Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	16.872	15.479
Overige lasten	-	-
	<b>16.872</b>	<b>15.479</b>

## Toelichting overige bedrijfsopbrengsten

- De opbrengst uit afsluitkosten is gestegen door een toename van het aantal verstrekte hypothecaire en zakelijke leningen.
- De beheervergoeding is hoger, doordat de portefeuille steeg waarover beheervergoeding wordt berekend. De toename in de portefeuille wordt verklaard doordat de productie het niveau van aflossingen overstijgt.
- In 2023 is per saldo € 8.000 gedoteerd aan de voorziening voor oninbare vorderingen. Daarnaast is € 43.000 aan het Rentedekkingsfonds gedoteerd.
- De overige baten zijn hoger als gevolg van een toename van de fondsmanagementactiviteiten.

## (11) Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 24,7 miljoen (2022: € 19,4 miljoen).

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
	€	€
Lonen en salarissen	6.935	5.880
Sociale lasten	1.027	862
Pensioenlasten	1.169	1.044
Kosten inleen	6.496	3.117
Overige personeelskosten	711	390
	<b>16.338</b>	<b>11.293</b>
IT-kosten	4.410	4.583
Overige kosten	3.982	3.507
	<b>8.392</b>	<b>8.090</b>
<b>Totaal bedrijfslasten</b>	<b>24.730</b>	<b>19.383</b>

## Toelichting op de bedrijfslasten

- In 2023 bedroeg de personeelsformatie inclusief externen gemiddeld 142 fte (2022: 109). Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn en binnen de fondsen was hoger dan in 2022. In 2023 investeerden we in capaciteit om onze huidige werkwijzen te verbeteren en meer maatschappelijke impact te kunnen maken.
- In de overige bedrijfslasten zijn kosten meegenomen voor huisvesting, fondsmanagement en advies.

## (12) Vennootschapsbelasting

Het effectieve belastingtarief bedraagt 24,0%. Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 19% voor het resultaat tot en met € 200.000. Hierboven bedraagt het tarief 25,8%. Het verschil tussen het effectieve en toepasselijk belastingtarief wordt verklaard door een fiscaal andere waardering van de investering in het pakket zakelijke financieringen.

## Accountantshonoraria

Er zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria in de resultatenrekening (exclusief btw) verwerkt:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2023	2022
	€	€
Controle van de jaarrekening	58	53
Andere controlewerkzaamheden	36	34
Fiscaal advies	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	<b>94</b>	<b>87</b>

De accountantshonoraria 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 NV) behoort. Deze honoraria hebben betrekking op de controle van de jaarrekening over het boekjaar 2023, 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, de Transformatiefaciliteit en het fonds VDH waarvoor SVn het fondsmanagement verricht.

## Bestemming van het resultaat over boekjaar 2023

De jaarrekening over 2023 is, na goedkeuring van de raad van toezicht, door de bestuurder vastgesteld op 6 mei 2024. Het bestuur heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en stelt voor om het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 5.966.892 aan het vrij besteedbaar vermogen toe te voegen. Dit is aldus in de jaarrekening verwerkt.

## Gebeurtenissen na balansdatum met belangrijke financiële gevolgen

Er vonden na de balansdatum geen gebeurtenissen plaats die vermeld moeten worden in de jaarstukken.

## Aantal werknemers per balansdatum

Per 31 december 2023 had SVn 146 werknemers (2022: 114), waarvan 95 fte op basis van een volledig dienstverband (2022: 84). In 2023 waren er gemiddeld 142 mensen werkzaam bij SVn (2022: 109).

	2023	2022
	Aantal	Aantal
Directie, staf en IT	61	47
Relatie- en fondsmanagement	22	20
Operations	63	47
<b>Totaal aantal medewerkers (op 31 december)</b>	<b>146</b>	<b>114</b>
<b>Totaal aantal medewerkers intern met een volledig dienstverband (op 31 december)</b>	<b>95</b>	<b>84</b>

## WNT-verantwoording

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 \(organisatie\)](#).

## Leidinggevende topfunctionarissen

Leidinggevend topfunctionaris Functie	2023		2022	
	S.B. Vos-van Daatselaar Directeur	Drs. A. Gielen Directeur	S.B. Vos-van Daatselaar Directeur	Drs. A. Gielen Directeur
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/12 – 31/12	1/1 – 31/12	1/12 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Bezoldiging (x € 1)</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	201.837	211.907	193.343	199.110
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	20.926	10.837	22.460	16.693
<b>Subtotaal bezoldiging</b>	<b>222.763</b>	<b>222.744</b>	<b>215.803</b>	<b>215.803</b>
Invidueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	223.000	223.000	216.000	216.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.		
<b>Bezoldiging</b>	<b>222.763</b>	<b>222.744</b>		
Bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.		

## Toezichthoudende topfunctionarissen

2023						
Toezichthoudend topfunctionaris	Dr. M. Schoenmaker	P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel	J.R.J. Greitemann	Dr. U. Kock	Mr. drs. E.F.M. Rutten	R. van Wijk-Russchen RBA
Functie	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/4 – 31/12	1/1 – 1/6	1/4 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging (x € 1)</b>						
Bezoldiging	22.030	12.255	7.530	13.748	18.047	18.988
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	33.450	16.801	9.287	16.801	22.300	22.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal bezoldiging</b>	22.030	12.255	7.530	13.748	18.047	18.988
Bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

2022						
Toezichthoudend topfunctionaris	Dr. M. Schoenmaker	Dr. G.O. van Veldhuizen	J.R.J. Greitemann	Drs. J.M.A. Kemna RE CISA IPD-C	R. van Wijk-Russchen RBA	Dr. F.J.M. Crone
Functie	Lid	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 30/6	1/8 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging (x € 1)</b>						
Bezoldiging	18.000	14.000	15.000	8.000	6.250	15.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600	10.711	9.054	21.600

**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  
6 mei 2024



**09**

**Controleverklaring  
van de onafhankelijke  
accountant**

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

#### De jaarrekening bestaat uit:

1. Balans per 31 december 2023
2. Winst- en verliesrekening over 2023
3. 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 en het Controleprotocol WNT 2023 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.

## Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6sub a WNT en artikel 5 lid 1 sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Voorwoord
- Verslag van het bestuur
- Financieel resultaat & cijfers
- Organisatie
- Risicomanagement
- Raad van toezicht
- 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) en de bepalingen van en krachtens de WNT. 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, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- 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 het bestuur en de Raad van Toezicht over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Amsterdam, 6 mei 2024

**Mazars N.V.**

Origineel was getekend door drs. P.A.B.

Schutjens RA