



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

Jaarverslag 2024

Inhoud

01	Voorwoord	03
02	Verslag van het bestuur	06
03	Financieel resultaat & cijfers	25
04	Organisatie	37
05	Risicomanagement	43
06	Raad van Toezicht	49
07	Jaarrekening	55
08	Overige gegevens	90
09	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	92

01

Voorwoord

Voorwoord van het bestuur

De wereld om ons heen verandert in hoog tempo. Economische onzekerheid, geopolitieke spanningen en de druk op energiebronnen en leefruimte vragen om veerkracht en innovatieve financieringsoplossingen.

De woningmarkt en energietransitie blijven onder druk staan. Betaalbaar wonen vraagt om directe actie, net als de groeiende behoefte aan slimme financieringsoplossingen. Zo verstrekten we **in 2024, samen met onze partners, ruim 13.427 leningen met een totale hoofdsom van € 431 miljoen**. Daarmee droegen we tastbaar bij aan een toekomstbestendige leefomgeving en het welzijn van mensen.

Betaalbaar wonen staat vooral onder druk door te weinig aanbod van woningen. Daarom zijn we bij SVn naast de starterslening aan de vraagkant, ook bewust aan de slag met financiële oplossingen die de aanbodkant raken. Om starters en doorstromers meer kansen te bieden, hebben we in 2024 samen met stichting Opmaat het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen voorbereid en financierden we woningbouw- en transformatieprojecten.

Daarnaast groeide de **druk op het elektriciteitsnet** en bleven de **energieprijzen een uitdaging**. Dit maakt de behoefte aan slimme en

schaalbare energieoplossingen urgenter dan ooit. Samen met publieke en private partners hebben we de haalbaarheid en financiering van innovatieve energieprojecten ondersteund, zodat huiseigenaren en bedrijven concreet konden bijdragen aan de energietransitie. De vraag naar duurzame woonoplossingen nam verder toe. Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en individuele woningbezitters wisten ons te vinden voor financiering van woningverbetering en verduurzaming. Met de lancering van het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's in samenwerking met BNG Bank en Invest-NL kunnen we sinds 2024 grotere VvE's helpen om noodzakelijke renovaties en energiebesparende maatregelen te realiseren.

Ook binnen SVn hebben we grote stappen gezet. Zoals iedere organisatie in de financiële sector is de invloed van bestaande en nieuwe regelgeving fors op de organisatorische uitdagingen. En vanzelfsprekend is voor SVn, met een maatschappelijke missie, de zorgplicht naar leningnemers onderdeel van ons DNA, dus hieraan werken vergt doorlopend aandacht.

We kijken vooruit met vertrouwen. De uitdagingen zijn groot, maar de mogelijkheden nog groter. Door **samenwerking, innovatie en daadkracht** kunnen we blijven bijdragen aan een inclusieve en toekomstbestendige leefomgeving. We zetten ons in voor oplossingen die niet alleen financieel haalbaar zijn, maar ook maatschappelijke meerwaarde creëren.

We spreken onze waardering uit voor alle SVn-collega's en partners. Dankzij hun inzet en betrokkenheid hebben we ook in 2024 samen een

wezenlijk verschil gemaakt. **Met dezelfde energie en overtuiging blijven we financieringsoplossingen bieden die de markt niet biedt.** Zo creëren we ruimte.

Stella Vos-van Daatselaar en Arjen Gielen
23 april 2025

02

Verslag van het bestuur

Verslag van het bestuur

In 2024 hebben we vanuit onze betrokkenheid bij onze missie flink ingezet op betrouwbaar en ontwikkelend zijn. Dit heeft tot een aantal resultaten geleid die we in dit verslag langslopen. Daarbij geven we aan hoe we vanuit onze missie en visie aan onze strategie 2022-2025 hebben gewerkt en blikken we kort vooruit op 2025.

Missie, visie en strategie

Onze missie is helder:

“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**. In de afgelopen jaren, en zeker ook in 2024, is het werken aan **betaalbaar, toegankelijk en duurzaam wonen** essentieel. De verbetering van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland is een belangrijk thema. We vinden het dan ook goed om te zien dat deze onderwerpen op de landelijke

en de lokale politieke agenda zijn blijven staan na de verkiezingen in 2024. Voor SVn blijft **verduurzaming en klimaatadaptatie** een essentiële prioriteit, juist in combinatie met de andere uitdagingen voor het nieuwe kabinet. In december kwam de uitspraak van de Raad van State over het schuiven met stikstofruimte. Die bevestigt de urgentie om op het terrein van stikstof actie te ondernemen. En dat geldt ook voor klimaatadaptatie.

Bij SVn handelen we vanuit onze specifieke rol, zoals vastgelegd in onze missie. Vanuit die basis streven we naar vooruitgang met maatschappelijke impact, vooral op gebieden waar de reguliere markt geen toereikende oplossingen biedt. Met een sociaal hart en oog voor maatschappelijke impact bekijken we continu hoe we mensen met **duurzame financieringsoplossingen** verder kunnen helpen. Of het nu gaat om leningen, gerichte garanties, of participaties in investeringen van marktpartijen en maatschappelijke initiatieven, bij SVn maken we het onmogelijke mogelijk.

Hoe voeren we onze missie uit?

We voeren onze missie uit als een betrekkelijk compacte organisatie van zo'n 160 collega's. We zijn een financiële instelling, opgericht als een stichting met deelnemers. We ontwikkelen financieringsoplossingen, bouwen de benodigde structuren en brengen deze tot uitvoering. We staan als financiële instelling onder toezicht van Autoriteit Financiële Markten (AFM). We zijn zakelijk en doelgericht en combineren onze passie met de professionaliteit die we graag waarmaken.

De kern van ons werk is dat wij financieringsoplossingen bieden waar stimulering nodig is en waar investeringen maatschappelijke impact hebben. Dit doen we in nauwe samenwerking met **Nederlandse gemeenten en provincies, de Rijksoverheid en uiteenlopende private partners**. Samen kunnen we stappen nemen op weg naar een duurzame toekomst.

Fondsen spelen een belangrijke rol in het bieden van financieringsoplossingen. Door een fonds op te richten, kunnen publieke en private middelen gebundeld worden in een aparte entiteit. Vanuit het fonds worden vervolgens financieringen verstrekt die een maatschappelijk doel dienen. Zo versterken en vergroten we de impact van investeringen.

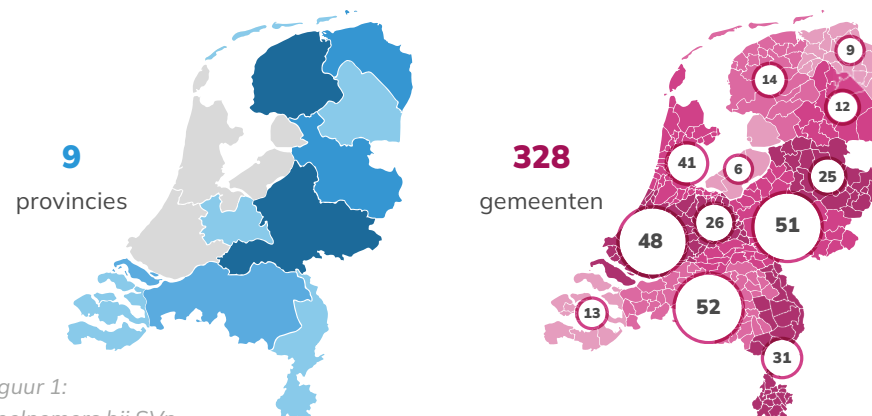
De fondsen die we beheren, variëren in omvang en aard. We voeren ze allemaal uit met overtuiging, gedreven door onze **missie voor het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland**. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten is onze oorsprong en we blijven regelingen uitvoeren voor onze deelnemers. De overige fondsen beheren we in opdracht van andere opdrachtgevers. De afgelopen tien jaar hebben we veel geleerd over hoe we voor anderen fondsen kunnen beheren. Afhankelijk van de situatie kiezen we daarbij voor verschillende oplossingen. De Transformatiefaciliteit en het Realisatiefonds lopen via onze balans, de andere fondsen zijn ondergebracht in aparte juridische entiteiten. Het groeiende aantal fondsen is een focus voor onze toekomst om **meer opties te kunnen bieden voor maatschappelijke uitdagingen**. Eind 2024 is het eerste fonds dat we zelf hebben geïnitieerd gelanceerd, het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's.

	Opdrachtgevers
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten	Al onze deelnemers
Transformatiefaciliteit	Rijksoverheid
Realisatiefonds	Energie Samen, Rabobank, Triodos Bank
Fûns Skjinne Fryske Enerzjy	Provincie Friesland
BNG Duurzaamheidsfonds	BNG Bank
Fonds Duurzaam Funderingsherstel	Rijksoverheid
Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag	Gemeente Den Haag
Fonds Ruimte en Economie Den Haag	Gemeente Den Haag
Energiefonds Den Haag	Gemeente Den Haag
Stadshavens Ontwikkelingsfonds	Gemeente Rotterdam
Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's	SVn

Onze visie

In onze visie komen de rollen van verschillende spelers in de samenleving alleen tot hun recht wanneer er aandacht is voor elkaars belangen, wensen en een gedeelde intentie om samen tot oplossingen te komen. Juist omdat we de economische processen in verschillende markten respecteren, kunnen we als SVn goed samenwerken met marktpartijen. En juist omdat we de politieke en ambtelijke processen van Rijksoverheid, provincies en gemeenten respecteren, kunnen we als SVn goed samenwerken met overheden. In de omgevingen van al deze spelers gebeurt altijd veel. De betrokkenheid van maatschappelijke organisaties en actieve burgers waarderen we dan ook zeer. In die dynamiek willen wij blijvend werken zoals we doen vanuit onze missie. En daarom is 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 in eerste instantie uiteraard de partner voor al onze deelnemers. Voor hen voeren we het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. In 2024 waren **328 van de 342 Nederlandse gemeenten (96%) en 9 van de 12 provincies (75%)** deelnemer bij SVn. Dit aantal deelnemers onderstreept het vertrouwen in onze aanpak. Namens onze deelnemers en andere samenwerkingspartners voerden we in 2024 meer dan 1.000 financieringsregelingen uit, elk met een eigen doelstelling, doelgroep en funding. Naast onze deelnemers werken we samen met diverse stakeholders, waaronder woningcorporaties, financiële instellingen, kennisorganisaties en belangenorganisaties.



Figuur 1:
Deelnemers bij SVn

In lijn met onze visie versterken we de samenwerking met de Rijksoverheid, waar **financieringsinstrumenten essentieel zijn voor het realiseren van nationale doelen op het gebied van wonen en leven**. Daarnaast werken we nauw samen met financiële instellingen die, net als wij, gedreven zijn om maatschappelijke impact te creëren. Onze visie blijft richtinggevend voor onze strategie, waarbij we in de toekomst nog sterker de samenwerking met private partijen willen uitbreiden.

Uiteraard staat de klant, die gebruik maakt van de financieringsoplossingen die SVn samen met partners biedt, centraal in alles wat we bij SVn doen. Gedreven vanuit onze missie biedt SVn oplossingen aan **individuele personen of huishoudens, ondernemers, verenigingen, coöperaties en andere – publieke of private – organisaties**. Dit doen we niet alleen met leningen, maar ook met garanties en participaties in samenwerkingen met marktpartijen en maatschappelijke initiatieven.

Onze strategie sinds 2022

Ons doel is helder: **we stimuleren positieve verandering voor particulieren, overheden, vastgoedprofessionals en maatschappelijke organisaties én dragen bij aan een duurzame, financieel toegankelijke en maatschappelijk waardevolle samenleving.** Met bijna dertig jaar ervaring blijven we flexibel en innovatief, altijd zoekend naar nieuwe manieren om van niet kunnen wél kunnen te maken. Onze focusgebieden vormen de kern van hoe we onze strategie in de praktijk brengen, gericht op het creëren van duurzame en positieve impact voor iedereen.

Sinds 2022 hanteren we een strategie met een horizon tot eind 2025, waarbij we actief de verbinding zoeken met de Rijksoverheid als aanvulling op onze deelnemers. Daarnaast verkennen we private financiering als aanvulling op overheidsmiddelen, bedienen we onze marktsegmenten optimaal en zetten we onze ondernemende kwaliteiten bewuster in. Binnen deze koers hebben we drie focusgebieden gekozen en heldere strategische ambities geformuleerd.

Focusgebieden

Samen met deelnemers en samenwerkingspartners richten we ons op drie focusgebieden: **volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing.** Deze focusgebieden maken deel uit van een geïntegreerde strategie. Ons doel hierbij is om de leefbaarheid, duurzaamheid en de kwaliteit van wonen te verbeteren. 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 sinds 2022

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 maatschappelijke impact willen maken, in het bijzonder impact investeerders.
2. **We stappen bewust in waar het Rijk zijn regierol op het gebied van wonen en leven wil versterken.** Regie is waardevol wanneer het overheden helpt sneller en beter tot besluiten te komen. Wij geloven dat dit private partijen juist ondersteunt, in plaats van hen te belasten met steeds meer regelgeving. Sinds 2021 zien we extra kansen doordat het Rijk actiever de regie neemt. Dit creëert meer mogelijkheden om privaat kapitaal aan te trekken als aanvulling op publieke middelen. Met onze positie kunnen we marktpartijen en gemeenten verbinden en zo het Rijk ondersteunen bij de invulling van zijn 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. We gaan onze kennis over deze onderwerpen 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).

Activiteiten in 2024

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**.

- **Werken aan partnerschap met impact investeerders**

SVn heeft de basis gelegd voor partnerschap met impact investeerders zoals pensioenfondsen en verzekeraars. Dit is een belangrijke stap om alternatieve funding aan te trekken voor zowel bestaande als nieuwe fondsen. In 2024 is de verkennende fase rondom impact investeerders succesvol afgerond. Verschillende fondsen en regelingen zijn geëvalueerd op hun aantrekkelijkheid voor impact investeerders én op de impact die ze kunnen maken voor deelnemers.

In 2025 richt SVn zich op het verkennen van concrete samenwerkingsmogelijkheden met een select aantal pensioenfondsen, verzekeraars en fiduciair managers. Daarbij wordt ook geïnvesteerd in randvoorwaarden zoals **impactrapportages**, die cruciaal zijn om investeerders aan te trekken. SVn werkt hierbij nauw samen met Impact Orange Partners.

- **Realiseren van het ISAE 3402 type II assurance rapport**

Ook in 2024 beschikt SVn weer over een ISAE 3402 type II assurance rapport. ISAE staat voor International Standard for Assurance Engagements en betreft een internationaal erkende auditstandaard voor rapportage over de beheersing van processen die zijn uitbesteed. Met deze certificering onderstreept SVn haar toewijding aan een betrouwbare en transparante dienstverlening.

- **Implementeren van focus en structuur in het ontwikkelteam**

Het ontwikkelteam van SVn heeft een belangrijke professionaliseringsslag gemaakt. De innovatiefunnel, een kerninstrument voor het ontwikkelen van nieuwe proposities, is verder aangescherpt. Dit resulteerde in **duidelijke resultaten en gestandaardiseerde processen**. Het doel hiervan is om de ontwikkeling van nieuwe proposities efficiënter en consistent te maken. Dankzij deze focus en structuur kan SVn sneller inspelen op nieuwe kansen en oplossingen bieden die aansluiten bij de behoeften van deelnemers, investeerders en andere stakeholders.

- **Ontwikkelen van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen**

De gelden voor het op te richten Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen zijn toegekend aan SVn. In samenwerking met Stichting OpMaat wordt het fonds vormgegeven, en zal de uitvoering in 2025 starten. Het Fonds heeft als doel **nieuwbouwwoningen betaalbaar te maken voor starters met een middeninkomen**. Het Rijk stelt

hiervoor in 2024 € 70 miljoen beschikbaar, waarmee woningen met een koperskorting tot € 70.000 kunnen worden verkocht. Het fonds is revolverend. Dit betekent dat het geld terugvloeit naar het fonds wanneer starters hun woning weer verkopen. Zo blijft het budget bestemd voor toekomstige koopstarters. Ontwikkelaars dragen 25% bij aan de kopersondersteuning. In 2025 wordt het verstrekken van de eerste koperskorting verwacht. In december 2024 heeft de Tweede Kamer bovendien ingestemd met een extra overheidsbijdrage van € 30 miljoen.

- **Ontwikkelen en starten van het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's.**

Eind september 2024 is het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's van start gegaan. Het fonds biedt financiële steun voor verschillende (achterstallig) onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen voor VvE's. Een voor SVn uniek fonds omdat dit het eerste fonds is dat op eigen initiatief is ontwikkeld! Het fonds is mede mogelijk gemaakt en gefinancierd door onze partners BNG Bank en Invest-NL. Vanuit de markt is met enthousiasme gereageerd op de livegang van het fonds, met al twee in 2024 verstrekte onderhoudsleningen VvE als resultaat.

- **Ontwikkelen van ideeën voor een nieuw fonds voor alternatieve woonvormen.**

Alternatieve woonvormen, zoals **wooncoöperaties**, krijgen binnen de Rijksoverheid veel aandacht. Om deze initiatieven te ondersteunen in zowel de plan- als realisatiefase, wordt een revolverend fonds opgericht.

Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) stelt een totaalbedrag van € 40 miljoen beschikbaar waarvan € 35 miljoen voor het fonds. Het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) voegt daar een nader te bepalen bedrag aan toe, specifiek voor woonzorgcoöperaties. SVn is, samen met enkele andere partijen, gevraagd om een voorstel te ontwikkelen voor de uitvoering van dit fonds. Zo kunnen coöperaties op termijn door reguliere financiers worden erkend als volwaardige spelers op de woningmarkt, wat bijdraagt aan een diverse en inclusievere woningmarkt.

- **Ontwikkelen van ideeën voor een nieuw fonds voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed**

SVn is in overleg met het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) over financieringsmogelijkheden voor **de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed**. Een bedrag van € 29,9 miljoen wordt toegevoegd aan het BNG-Duurzaamheidsfonds, waarvan SVn de fondsmanager is. Daarnaast wordt onderzocht of er een Borgstellingsfonds van € 175 miljoen kan worden opgezet voor kleine leningen tussen € 500.000 en € 2,5 miljoen, waarbij SVn mogelijk de uitvoerder wordt. In de Voorjaarsnota 2025 wordt duidelijk of de benodigde middelen door het ministerie beschikbaar worden gesteld. Het Borgstellingsfonds kan, met SVn als beoogde fondsbeheerder, een cruciale rol spelen in het versnellen van de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed.

- **Onderzoeken ontwikkelen van ideeën ten behoeve van energietransitie en klimaatadaptatie van bedrijventerreinen**

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.

Resultaten in 2024

De resultaten van 2024 van SVn betreffen de impact die we met en binnen de verschillende fondsen maken waarvan SVn uitvoerder is. Met onze samenwerkingspartners werken we dagelijks aan het maken van die impact. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, de Transformatiefaciliteit en het Realisatiefonds maken juridisch deel uit van SVn en worden via de balans van SVn beheerd. Daardoor vallen zij rechtstreeks onder de verantwoording in het jaarverslag en de jaarrekening van SVn. De overige fondsen waarvoor SVn als uitvoerder optreedt, zijn ondergebracht in aparte juridische entiteiten en hebben een eigen jaarverslag¹.

¹ In 2024 is het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's gelanceerd. Dit fonds is ondergebracht in een aparte stichting. Deze stichting kent een verlengd boekjaar en derhalve wordt er over 2024 nog geen jaarverslag gepubliceerd.

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

SVn beheert voor haar deelnemers sinds 1996 het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten en biedt duurzame financiële oplossingen aan verschillende doelgroepen met als doel maatschappelijke impact te maken. Dankzij bijdragen van gemeenten en provincies voeren we regelingen uit voor diverse particuliere en zakelijke doelgroepen, zoals starters, ouderen, wooncoöperaties, woningeigenaren en VvE's. Vanuit deze regelingen verstrekken we financieringsproducten, waaronder de **Starterslening, Duurzaamheidslening, Stimuleringslening, Blijverslening en Verzilverlening**.

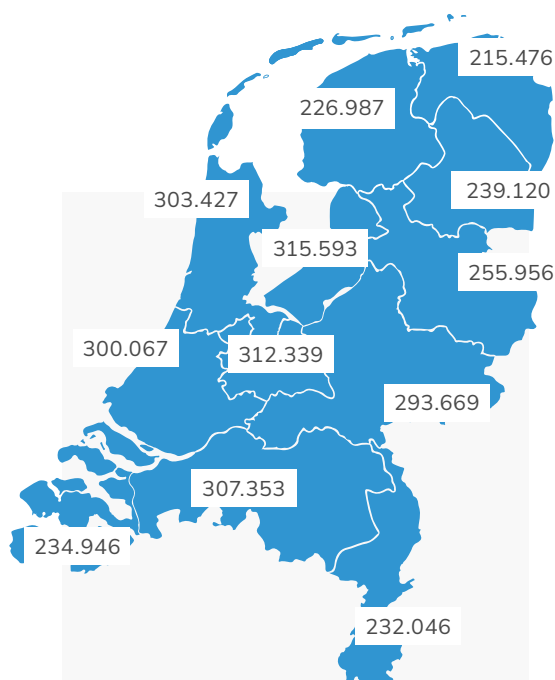
Starterslening

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegang tot financiering vormen aanzienlijke uitdagingen op de woningmarkt, waardoor veel jonge starters aan de zijlijn staan of afhankelijk zijn van ouderlijke steun. Met de Starterslening biedt SVn al meer dan 20 jaar ondersteuning aan starters bij de aankoop van hun eerste woning, wat steeds belangrijker is geworden, zoals blijkt uit de stijging van het aantal verstrekte Startersleningen in 2024.

Ontwikkelingen, activiteiten en resultaten

In 2024 werden bijna 104.000 woningen gekocht door starters. Dat is meer dan in 2023 (85.000). In totaal werden ruim 231.000 woningen verkocht. Het aandeel van starters op de koopwoningmarkt komt daarmee uit op 45% en stijgt daarmee ten opzichte van 2023 (43%).

Maatschappelijke impact Starterslening 2024



Gemiddelde koopsom
van woningen met een
Starterslening, per
provincie

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



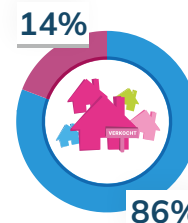
7.101

Aantal Startersleningen
verstrekt

= **6,8%** 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 29,2

Percentage aankopen
met één leningnemer

Met Starterslening = **71%**

Zonder Starterslening = **38%**

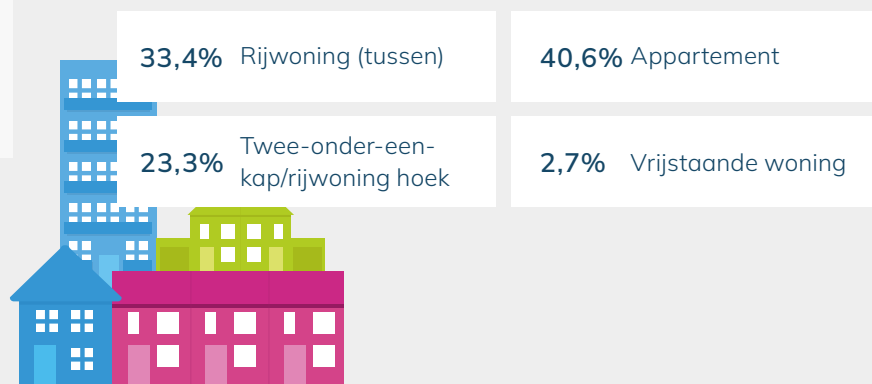


€ 286.780

Gemiddelde koopsom
van woningen met een
Starterslening

Gemiddelde starterskoopsom
= **€ 374.108**

Starters met een Starterslening kopen:



Met energielabel (bij bestaande woningen):

A++++	0,2%	C	28,7%
A+++	1,1%	D	14,1%
A++	1,0%	E	11,1%
A+	2,2%	F	6,1%
A	13,0%	G	7,1%
B	15,4%		

De aanwezigheid van starters op de koopwoningmarkt bleef in 2024 stabiel. Het percentage van alle verkochte woningen dat door starters werd gekocht gebruikmakend van een starterslening ten opzichte van alle starters, kwam uit op 6,8%, vergelijkbaar met 2023 (6,4%). Van de starters gebruikmakend van de starterslening koos 86% voor een bestaande woning en 14% voor nieuwbouw. Het aantal verstrekte startersleningen steeg naar 7.101, een toename ten opzichte van 2023 (5.464). Deze cijfers gaan over de aankoop van bestaande en nieuwe woningen. (Marktgegevens bron: Kadaster).

Stimuleringslening, Duurzaamheidslening, Blijverslening en Verzilverlening

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten biedt diverse financieringsproducten voor diverse particuliere en zakelijke doelgroepen.

Ouderen willen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen in een comfortabele en veilige woning. Vaak kan dit door de woning aan te passen en/of te verduurzamen. Ouderen zijn vitaler dan vroeger en denken vaak pas na over aanpassingen wanneer fysieke beperkingen zich voordoen. De energietransitie kan echter een stimulans zijn om eerder na te denken over de toekomstige woonsituatie. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten biedt diverse financieringsregelingen die gemeenten flexibel kunnen inzetten om deze aanpassingen mogelijk te maken.

Daarnaast onderzoekt SVn nieuwe proposities om langer zelfstandig wonen te ondersteunen, zoals het splitsen van woningen en het financieren van

woon-zorgcoöperaties. Hiermee kunnen ouderen in dezelfde woning blijven wonen en ontstaat er nieuwe woonruimte, terwijl collectieve woonvormen een veilige en sociale leefomgeving bieden.

Collectieve woonvormen krijgen steeds meer aandacht. Bekende vormen zijn wooncoöperaties voor middenhuur, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) projecten, en coöperaties met koopconstructies. In een wooncoöperatie verenigen bewoners zich om een wooncomplex te bouwen of een bestaand gebouw over te nemen, zodat ze hun eigen woonwensen kunnen realiseren. Leden van de wooncoöperatie kunnen vervolgens de woningen huren. Deze collectieve aanpak biedt een oplossing voor verschillende doelgroepen met specifieke woonbehoeften.

De regeling voor de financiering van wooncoöperaties in samenwerking met de gemeente Amsterdam 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 9 wooncoöperaties gefinancierd en zijn 2 leningen verstrekt voor de planfase.

Bij **woningeigenaren** zagen we in 2024 een afname in interesse voor verduurzaming, mede door onzekerheid rondom de afbouw van de salderingsregeling. De installatie van warmtepompen en zonnepanelen

liep terug, terwijl de aandacht voor coöperatieve warmtenetten toenam dankzij de aangekondigde Wet Collectieve Warmte. Tegelijkertijd groeide de focus op het verduurzamen van utiliteitsgebouwen zoals scholen en zorginstellingen door strengere energielabels en renovatieverplichtingen. Voor 2025 wordt met belangstelling uitgekeken naar nieuwe maatregelen van het kabinet om de klimaatdoelstellingen te versnellen.

Verenigingen, coöperaties, ondernemers en VvE's spelen ook een cruciale rol in de energietransitie, die verder gaat dan alleen het verduurzamen van woningen. Het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed, VvE's, utiliteitsgebouwen en de ontwikkeling van duurzame warmte via warmtenetten en geothermie zijn belangrijk. Het financieren van deze partijen is vaak uitdagend, maar SVn kan meestal wel een financieringsoplossing bieden, al dan niet via specifieke fondsen, om hun duurzame plannen te ondersteunen.

Ontwikkelingen, resultaten en impact

- Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verstrekte in 2024 zo'n **6.000 Duurzaamheids- en Stimuleringsleningen** waarmee woningen in eigendom verduurzaamd zijn. Deze investeringen leidden tot een **aardgasbesparing van circa 1,7 miljoen m³**. Dat is gelijk aan het gemiddelde, jaarlijkse gebruik van 1.706 huishoudens. Met de verduurzaming van de woningen is **2,7 kiloton CO₂ vermeden**.
- We registreren het aantal zonnepanelen dat met onze leningen wordt gefinancierd. In 2024 maakten we met onze leningen de plaatsing van

ruim **35.000 zonnepanelen mogelijk bij particuliere leningnemers**, met een totaal van 15,1 megawatt geïnstalleerd vermogen en een productie van 13,2 gigawattuur in het eerste jaar. Dit staat gelijk aan het **stroomverbruik van circa 5.000 huishoudens**.

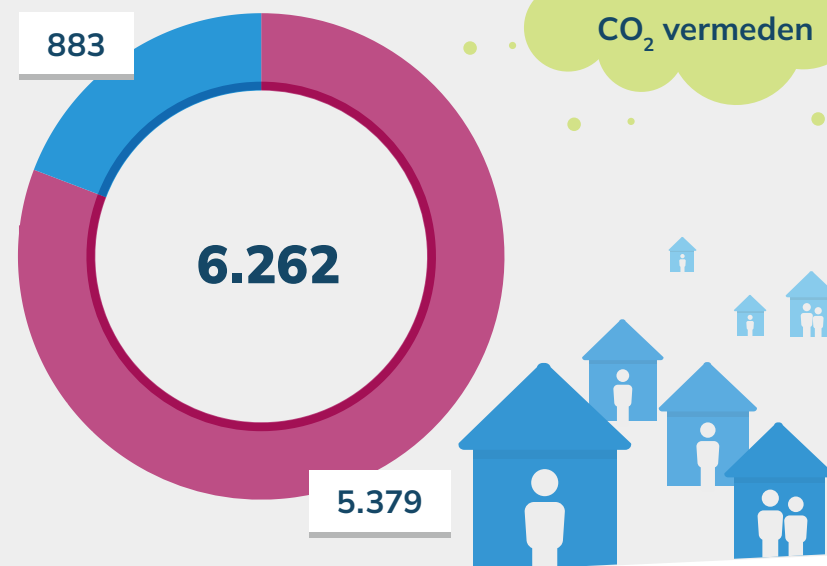
- Ten opzichte van 2023 zien we een duidelijke verschuiving in de maatregelen die worden gefinancierd. Verhoudingsgewijs worden de leningen meer gebruikt voor de financiering van isolatie, isolatieglas en warmtepompen. Het aandeel van zonnepanelen in de aantallen financieringen is afgenomen van 76% in 2023 naar 51% in 2024. Daarnaast wint de thuisbatterij aan populariteit, hoewel het aantal financieringen nog relatief klein is.
- 122 gemeenten bieden de **Verzilverlening** aan. In 54 gemeenten is er ook een optie voor een **Blijverslening**. Het aantal verstrekte Verzilverleningen daalde in 2024 naar 287, met een productie van € 10,1 miljoen (2023: 416 / € 12,5 miljoen). Er zijn 10 Blijversleningen verstrekt, met een productie van € 0,2 miljoen (2023: 11 / € 0,3 miljoen).
- Met 2.036 leningen en een productie van € 53 miljoen (2023: 3.786 / € 61,6 miljoen komt een substantieel deel van de productie van Stimulerings- en Verzilverleningen vanuit de **provinciale regeling 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 **daalde het aantal verstrekte leningen in aantal met 46%, de gemiddelde hoofdsom steeg met bijna 20%**.

Maatschappelijke impact Duurzaamheid 2024

Huishoudens via fonds SVn

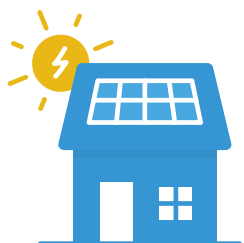
Aantallen gestimuleerd in verduurzaming:

- huishoudens
- huishoudens binnen een VvE



3,7 kiloton
CO₂ vermeden

Impact met zonnepanelen



35.074

zonnepanelen mogelijk gemaakt

15,1

megawatt geïnstalleerd vermogen
(zonneparken, bedrijfsdaken, woningen)

13,2

gigawattuur in het 1^e jaar = stroom
voor ca. 5.003 huishoudens

Impact met andere maatregelen



1,7
(miljoen m³
aardgasbesparing)

2,7 kiloton
CO₂ vermeden

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

Toelichting impactberekeningen

Om transparant te zijn in onze rapportages over maatschappelijke impact hoort bij de bovenstaande infographic onderstaande toelichting.

- De berekeningen zijn gebaseerd op een representatieve steekproef.
- Het gaat om de impact van uitsluitend in 2024 verstrekte leningen.
- We kennen 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.
- Op basis van publieke informatie veronderstellen we 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 rekenen we deze waarden om naar CO₂-impact.

- Voor 2024 gebruiken we deze CO₂-factoren:

Type	Kg CO ₂	Eenheid
Aardgas	2,134	Nm ³
Stroom (bron onbekend)	0,328	KWh
Levenscyclus uitstoot stroom (bron onbekend)	0,013	KWh
Levenscyclus uitstoot zonnepanelen	0,062	KWh

Transformatiefaciliteit

De Transformatiefaciliteit helpt ontwikkelaars door middel van het financieren van de planfase van transformatieprojecten en draagt daarmee bij aan een verhoging van de woningproductie. Het is een initiatief van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening als 'smeerolie' voor de herontwikkeling van het stedelijk gebied en het versnellen van transformatieprojecten. Het fondsvermogen van de Transformatiefaciliteit is € 150 miljoen.

Ontwikkelingen, resultaten en impact

Eind 2024 was er door aflossingen en terugbetalingen binnen de Transformatiefaciliteit cumulatief ruim **€ 36,3 miljoen** opnieuw beschikbaar in het fonds. Dit bedrag kan worden ingezet voor nieuwe financieringen. In 2024 heeft het fonds **12 Transformatieleningen** verstrekt ter waarde van € 31,7 miljoen. In de afgelopen vier jaar zijn in totaal **44 projectfinancieringen** verstrekt, goed voor ruim € 102,5 miljoen.

Deze financieringen dragen bij aan de ontwikkeling van **9.362 woningen**, waarvan 67% in het betaalbare huur- en koopsegment en 33% in de vrije sector. Eind december is een extra storting van € 70 miljoen ontvangen van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om toekomstige projecten te ondersteunen.

Realisatiefonds

Het Realisatiefonds is een samenwerking van SVn met Energie Samen, Rabobank en Triodos. **Het fonds helpt met de financiering van zonprojecten en is er voor energietoekomst, die een belangrijke schakel zijn in de energietransitie.** Met de Realisatielening financieren energietoekomst een project in de vorm van zonnepanelen op een dak of in een veldopstelling. Het fondsvermogen van het Realisatiefonds is € 10 miljoen.

Ontwikkelingen, resultaten en impact

In 2023 heeft ASN Bank aangegeven haar kredietlijn niet langer beschikbaar te stellen voor het Realisatiefonds. Rabobank en Triodos gaan door met het fonds en hebben in 2024 het deel van ASN Bank overgenomen. Het Realisatiefonds heeft in 2024 **8 Realisatieleningen** verstrekt aan energietoekomst voor € 1,1 miljoen. Met de financieringen heeft het Realisatiefonds bijgedragen aan de verduurzaming door de installatie van **3.321 zonnepanelen**, goed voor een geïnstalleerd vermogen van **1,58 megawatt piek**. Hiermee wordt in het eerste jaar **385.110 kg CO₂** vermeden.

Fûns Skjinne Fryske Enerzjy

Fûns Skjinne Fryske Enerzjy is een initiatief van de provincie Friesland. **Het fonds ondersteunt de doelstellingen van de provincie Friesland op het gebied van de energietransitie en klimaat door financiering van en**

participatie in projecten. Het Fûns Skjinne Fryske Enerzjy investeert in projecten op het gebied van duurzame energieproductie, energiebesparing en CO₂-reductie in Friesland. In 2024 vierde het fonds haar tienjarig bestaan. Het fondsvermogen van het Fûns Skjinne Fryske Enerzjy is € 90 miljoen.

Ontwikkelingen, resultaten en impact

Het Fûns Skjinne Fryske Enerzjy financierde **37 projecten** in 2024 voor € 11,8 miljoen en deed **17 kapitaalstortingen** (bestaande en nieuwe participaties) voor onder meer de ontwikkeling van nieuwe projecten van energietoekomst, een aantal batterijprojecten en het proces bij een industrieel bedrijf waarbij restgassen en restwarmte worden omgezet in elektriciteit. Onderdeel van de gefinancierde projecten zijn **16 leningen aan mkb'ers en agrariërs voor zonnedaken, windmolens, isolatie en warmtepompen en 4 leningen aan energietoekomst**. De overige financieringen zijn projectfinancieringen, voor zowel bestaande als nieuwe klanten.

Er is een duidelijke toename van **batterijprojecten** in de portefeuille. Zowel op bedrijfsniveau als ook batterijprojecten waarmee netcongestie wordt tegengegaan. De financiering van kleinere zonne-installaties neemt daarentegen af. De impact van de projecten wordt jaarlijks geïnventariseerd door een onafhankelijk onderzoeksbureau en gepubliceerd op www.fsfe.frl.

BNG Duurzaamheidsfonds

De Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) heeft het BNG Duurzaamheidsfonds opgericht dat zakelijke financieringen verstrekt die een positieve bijdrage leveren aan de verduurzaming in het belang van milieu en mens. Dit doet het fonds voor duurzame bedrijven, verenigingen, coöperaties en stichtingen die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelen van gemeenten of provincies. Van voetbal- en hockeyclubs tot atletiekverenigingen en de paardensport, al 36 ondernemers en 383 sportverenigingen investeerden met behulp van het fonds in hun onderneming of sportaccommodatie. Het fondsvermogen van het BNG Duurzaamheidsfonds is € 50 miljoen. Hiermee kan het fonds ook de komende jaren zowel Maatwerkleningen als Sportleningen verstrekken.

Ontwikkelingen, resultaten en impact

In 2024 verstrekte het fonds **33 Sportleningen met een totale hoofdsom van € 3,7 miljoen**. Met de financieringen van het BNG Duurzaamheidsfonds en de aanvullingen vanuit onder meer eigen middelen en subsidies is in **totaal € 10,6 miljoen geïnvesteerd in de sportsector**. Daarnaast verstrekte het fonds leningen voor duurzame energieprojecten, waarmee **1.280 zonnepanelen** zijn geïnstalleerd. Dit resulteerde in een geïnstalleerd vermogen van 0,6 megawatt piek. **In het eerste jaar wordt hiermee 134.366 kg CO₂ vermeden**. De investeringen leveren niet alleen een bijdrage aan de duurzaamheidsambities van gemeenten en provincies, maar hebben ook een sociale impact op het gebied van mentale gezondheid en het tegengaan van vereenzaming.

Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is een initiatief van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en verstrekt sinds 2017 Funderingsleningen (Maatwerk) aan particuliere woningeigenaren. **Door het fonds wordt urgent funderingsherstel aan woningen gefinancierd. Met name voor woningeigenaren met weinig of geen betaalcapaciteit.** De gemeenten Alphen aan den Rijn, Emmen, Haarlem, Lansingerland, Maastricht, Rotterdam en Zaanstad zijn aangesloten bij het fonds. Het fondsvermogen van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is € 20 miljoen.

Ontwikkelingen, resultaten en impact

Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel verstrekte **8 funderingsleningen** (Maatwerk) voor € 0,6 miljoen. Met de financieringen van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is er een vangnet voor inmiddels **130 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. Mede dankzij het advies van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) neemt de problematiek rondom bodemdaling en funderingen een steeds prominentere plek in op de politieke agenda. In lijn met één van de adviezen van de Rli moet Fonds Duurzaam Funderingsherstel per 1 juli 2025 operationeel zijn als **landelijk dekkend fonds** voor mensen die geen marktconforme lening kunnen krijgen.

Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag

Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag is een initiatief van de gemeente Den Haag en is mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). **Het fonds financiert onderhoud en verduurzaming van Haagse VvE's.** Het fondsvermogen van het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag is € 6 miljoen.

Ontwikkelingen, resultaten en impact

In 2024 verstrekten het fonds **16 leningen** voor € 0,6 miljoen. Met inzet van het fonds konden al **49 VvE's** verduurzamen.

Fonds Ruimte en Economie Den Haag

Fonds Ruimte en Economie Den Haag is een initiatief van de gemeente Den Haag en is mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). **Het fonds heeft als doel om door middel van financiering een aantrekkelijk ondernemersklimaat te bieden en zo bij te dragen aan een gezonde economie in de stad.** Zowel voor de verbouwing van bestaande ruimtes als voor nieuwbouw of de aankoop van een bedrijfspand is financiering vanuit Fonds Ruimte en Economie Den Haag mogelijk. Het fondsvermogen van het Fonds Ruimte en Economie Den Haag is € 14 miljoen.

Ontwikkelingen, resultaten en impact

Fonds Ruimte en Economie Den Haag maakt sinds de start van het fonds de herontwikkeling van gebouwen naar bedrijfs- en werkruimtes mogelijk,

met een totaal van **18.645 m²**. Daarnaast droegen de financieringen bij aan een **toename van de werkgelegenheid in Den Haag met 165 fte**.

Energiefonds Den Haag

Energiefonds Den Haag is een initiatief van de gemeente Den Haag en mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). **Het fonds financiert projecten die zich richten op verduurzaming en/of het terugdringen van de CO₂-uitstoot en daarbij geen gebruik maken van fossiele brandstoffen.** De projecten richten zich op hernieuwbare energiebronnen. Daarbij is geothermie een speerpunt. Energiefonds Den Haag is een van de aandeelhouders en risicodragend investeerder in de Haagse Aardwarmte B.V. die het eerste binnenstedelijke geothermieproject van Nederland tot ontwikkeling heeft gebracht. Het warme water dat met geothermie diep uit de ondergrond wordt gewonnen, is voor de verwarming van woonhuizen en gebouwen in Den Haag Zuidwest. Het fondsvermogen van het Energiefonds Den Haag is € 23 miljoen.

Ontwikkelingen, resultaten en impact

Energiefonds Den Haag deed in 2024 **4 kapitaalstortingen** (participaties) voor een bedrag van € 67.500 in de Haagse Aardwarmte B.V. en verstrekten voor een bedrag van € 163.500 aan geldleningen aan lokale energiecoöperaties in Den Haag. Dankzij de financieringen van Energiefonds Den Haag is de hernieuwbare energieproductie in en om Den Haag sinds de start van het fonds met **67,3 megawatt** toegenomen.

Stadshavens Ontwikkelingsfonds

Stadshavens Ontwikkelingsfonds is 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. Het fondsvermogen van het Stadshavens Ontwikkelingsfonds is € 18 miljoen.

Ontwikkelingen, resultaten en impact

Stadshavens Ontwikkelingsfonds droeg sinds de start van het fonds bij aan de **herontwikkeling van 6.913 m²** 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 megawatt**.

Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

Het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's is een initiatief van SVn en is opgericht in 2024. Het fonds wordt mede mogelijk gemaakt door BNG Bank en Invest-NL. Met een fondsvermogen van € 75 miljoen biedt het **fonds financiële steun voor noodzakelijk en achterstallig onderhoud voor**

VvE's vanaf acht appartementen. Bij gemengde VvE's -bestaande uit een mix van particuliere en professionele verhuurders zoals woningcorporaties en beleggers- hebben de verhurende partijen de mogelijkheid om in en uit te stappen. Hierdoor behoort directe aflossing of eigen financiering ook tot de mogelijkheden. Dit maakt het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's aantrekkelijk voor de ruim 65.000 VvE's die Nederland telt met eigenaren als woningcorporaties, beleggers, zakelijke verhuurders en particulieren.

Ontwikkelingen, resultaten en impact

Hoewel het fonds pas eind september 2024 van start is gegaan, zijn in 2024 al **2 Onderhoudsleningen** VvE voor € 0,5 miljoen verstrekt. De werkvoorraad voor 2025 vult zich gestaag, zowel met leads als met aanvragen die inmiddels bij SVn in behandeling zijn genomen.

Nationaal Warmtefonds

Het Nationaal Warmtefonds is een initiatief van het ministerie van VRO. SVn beheert een portefeuille met leningen die zijn aangewend om **woningen en VvE's te verduurzamen**. SVn heeft in 2013 geholpen bij het ontwerp van het Nationaal Energiefonds en de oprichting ervan gefaciliteerd. Tot en met 2020 heeft SVn opgetreden als fondsmanager en de uitvoering van het fonds gedaan. Toen het fonds een volgende fase inging en de naam werd gewijzigd in Nationaal Warmtefonds, heeft SVn het fondsmanagement en de verstrekking van nieuwe financieringen overgedragen. De portefeuille met € 600 miljoen aan financieringen voor woningverduurzaming is in beheer gebleven bij SVn. Het fondsvermogen van het Warmtefonds is € 300 miljoen.

Vooruitblik op 2025

Ook 2025 startte alweer met een grote geopolitieke ontwikkeling

door het aantreden van president Donald Trump. Dit raakt de Europese uitdagingen voor de komende jaren fors en dat zal direct en indirect ook impact hebben op de leefomgeving in Nederland en op de overheidsfinanciën.

Hoewel met het nieuwe kabinet sinds 2024 de focus blijvend ligt op het vlottrekken van de woningmarkt zal dit de komende jaren mogelijk geraakt worden. Alleen al bij de vaststelling van de Voorjaarsnota 2025 zijn forse effecten gecreëerd op de haalbaarheid van de maatregelen die in de Woontop eind 2024 zijn gemaakt over het bouwen van woningen.

Alle aandacht van het ministerie van VRO is gefocust op het opschroeven van de woningproductie, met extra aandacht voor betaalbare nieuwbouwwoningen en innovatieve woonvormen zoals wooncoöperaties. Daarnaast wordt het beter benutten van de bestaande woningvoorraad een speerpunt, bijvoorbeeld door woningdelen, splitsen van woningen en het ondersteunen van doorstroming. SVn zet zich samen met gemeenten, investeerders en andere partners in om deze doelen te realiseren en bij te dragen aan een inclusieve woningmarkt die aansluit bij de woonambities.

Tegelijkertijd zijn er uitdagingen voor gemeenten met de dreigende korting op het gemeentefonds per 2026. Binnen dit speelveld is

samenwerking tussen Rijk, provincies en gemeenten belangrijker dan ooit. En juist ook in de samenwerking tussen publieke organen en private partijen. SVn vervult hier een rol als betrokken en betrouwbare partner door publieke en private partijen bij elkaar te brengen. Komend jaar zoeken we daarbij ook nadrukkelijk de samenwerking met impact investeerders, banken, pensioenfondsen en verzekeraars, mede om bij te dragen aan het tekort waar gemeenten mee worstelen.

In 2025 zetten we ook zaken door die we in 2024 hebben ontwikkeld en gelanceerd. Zo werken we met onze stakeholders aan het succesvol laten werken van het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's. Ook komen we medio 2025 met de lancering van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, waarvan we de uitvoering samen met stichting Opmaat realiseren.

Voor 2025 ligt de focus op het ontwikkelen van nieuwe proposities met de belangrijke aandachtsgebieden volkshuisvesting en de energietransitie in de gebouwde omgeving. We versterken onze impact op de woningmarkt en verduurzaming aan de hand van vier belangrijke thema's:

- **Wooncoöperaties en collectieve woonvormen**

SVn speelt een centrale rol bij de verdere stimulering van wooncoöperaties, woonverenigingen en andere collectieve woonvormen. SVn ontving in januari 2025 de uitvraag van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor een subsidie om deze

initiatieven te ondersteunen. Het beoogde fonds zal financiering bieden in zowel de planfase als de realisatiefase, voor een brede doelgroep variërend van wooncoöperaties tot CPO-projecten. SVn heeft een aanbieding gedaan om deze ambitie te realiseren.

- **Proposities binnen de energietransitie**

In 2025 blijft SVn actief nieuwe proposities ontwikkelen om de energietransitie te versnellen. Hierbij ligt de focus onder meer op de financiering van collectieve assets op bedrijventerreinen, zoals batterijen of laadpleinen, en het verkennen van mogelijkheden voor energyhubs. Daarnaast onderzoekt SVn financieringsoplossingen voor projecten die netcongestie kunnen voorkomen, zodat duurzame energieoplossingen efficiënter kunnen worden benut. Met deze initiatieven ondersteunt SVn de verduurzaming van zowel bedrijven als lokale gemeenschappen.

- **Verduurzaming van maatschappelijk vastgoed**

In 2025 komt mogelijk € 175 miljoen beschikbaar voor een borgstellingsfonds gericht op kleine leningen voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed. Dit fonds kan een grote impuls geven aan de energietransitie binnen deze sector. SVn ziet hier goede mogelijkheden als fondsbeheerder.

- **Erfpachtinstrument**

De discussie over erfpacht krijgt wat meer aandacht merken we bij SVn. De verdere uitwerking van het erfpachtinstrument is dan ook waardevol, met als doel het model concreet toepasbaar te maken en breder te implementeren. Dit instrument biedt kansen om betaalbare koopwoningen toegankelijk te maken voor starters en specifieke doelgroepen. In 2025 verwachten we vooral nog veel nodige discussies over dit instrument, waar we als SVn via onze ontwikkelactiviteiten in dit instrument actief aan zullen deelnemen.

Bij publicatie van dit jaarverslag is 2025 al gevorderd en de ontwikkelingen bevestigen voor SVn de ingezette koers. Voor de komende jaren gaan we de koers herijken, zodat we richting 2030 in staat blijven doorlopend specifieke financieringsoplossingen te ontwikkelen en aan te bieden die maatschappelijke waarde helpen creëren. Dit doen we in samenwerking met overheden (gemeenten, provincies en het Rijk) en ook met private partijen in de markt. Zo dragen we bij aan het verbeteren van de kwaliteit van wonen en leven in Nederland.

03

Financieel resultaat & cijfers

Financieel resultaat & cijfers

Financieel resultaat

Het financieel resultaat na vennootschapsbelasting is in 2024 € 2,6 miljoen positief (2023: € 6,0 miljoen positief). Het resultaat wordt beïnvloed door een toename van de kosten.

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 hebben we vanuit de nieuwe, reeds geïmplementeerde werkwijzen en gedane investeringen in capaciteit, bestaande partnerschappen versterkt en nieuwe partners aangehaakt. Met meer landelijke dekking en beter gericht op doelgroepen gaan we steeds 'groter' werken. Onze ambitie is om de samenwerking met impactinvesteerders te versterken en publieke en private middelen te bundelen. Zo creëren we met bestaande en nieuwe financieringsoplossingen meer maatschappelijke impact.

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

Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten (tabel 1) bedragen € 31,7 miljoen (2023: € 32,6 miljoen).

Toelichting:

- In 2024 realiseerden we een positief renteresultaat van € 11,5 miljoen (2023: € 14,8 miljoen). De daling van het renteresultaat ten opzichte van vorig jaar wordt verklaard door een lagere productie van consumptieve leningen en daarmee minder rente-inkomsten op deze leningen. Daarnaast dalen de rente-inkomsten als gevolg van de gedaalde rente.
- 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 2024 is per saldo € 665.000 aan de voorzieningen gedoteerd.
- De overige baten zijn hoger als gevolg van nieuwe fondsmanagementactiviteiten voor het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VVE's en het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Renteresultaat	11.475	14.760
Opbrengst afsluitkosten	6.016	5.283
Beheervergoeding	9.632	8.224
Overige baten	5.236	4.375
	32.359	32.642
Mutatie voorzieningen	(665)	(51)
Totaal bedrijfsopbrengsten	31.694	32.591

Tabel 1: Bedrijfsopbrengsten

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten (tabel 2) bedragen € 28,5 miljoen (2023: € 24,7 miljoen).

Toelichting:

- In 2024 bedroeg de personeelsformatie gemiddeld 145 fte (2023: 142). In 2024 investeerden we in capaciteit om onze ontwikkelkracht en betrouwbaarheid te vergroten om zo meer maatschappelijke impact te kunnen maken. Met het oog op een mogelijke toename van het aantal aanvragen is extra capaciteit aangehouden om het aantal aanvragen te kunnen verwerken. Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn binnen alle fondsen was uiteindelijk lager dan in 2023.
- Onder de overige bedrijfslasten vallen kosten voor huisvesting, fondsmanagement, automatisering en advies. De kostenstijging is te verklaren door een toename van juridische kosten en een toename van kosten die samenhangen met de ontwikkeling van nieuwe fondsen.

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Personeelskosten	18.415	16.338
Overige bedrijfslasten	10.053	8.392
Totaal bedrijfslasten	28.468	24.730

Tabel 2: Bedrijfslasten

Ontwikkeling leningenportefeuille

In 2024 daalde het totaalbedrag aan verstrekte financieringen na zes jaar van stijgingen, naar € 414 miljoen. Dit is een daling van 7% ten opzichte van 2023 (tabel 3). In aantallen namen de verstrekte leningen af met 37%. De gemiddelde hoofdsom van de verstrekte financieringen nam met 47% toe.

De vraag naar Startersleningen is onverminderd hoog, in aantallen steeg de productie met 30%. De vraag naar overige hypothecaire leningen daalde met ruim 35%. Per saldo steeg de productie van hypothecaire leningen in euro's met ruim 20%.

Als gevolg van inflatie, schaarste in bouwmaterialen, installateurs en aannemers steeg de gemiddelde hoofdsom van een consumptieve lening met 20%. Tegenover de hogere hoofdsom staat een (60%) lager aantal verstrekte leningen. Hierdoor daalde de productie van consumptieve leningen in euro's met 55%.

De productie van zakelijke leningen daalde met 8%, door een stijging van de gemiddelde hoofdsom met bijna 25% steeg de productie in euro's met bijna 15%.

In 2024 is de productie Transformatieleningen met 40% gestegen.

Het aantal verstrekte Startersleningen en zakelijke leningen, beiden met relatief hoge hoofdsommen, is in 2024 gestegen. De omvang van het aandeel consumptieve leningen voor woningverbeteringen en verduurzaming, welke vaak een lagere hoofdsom hebben, is in 2024 juist gedaald. Met € 31.100 is de gemiddelde hoofdsom in 2024 daarmee terug op het niveau van twaalf jaar geleden, die toen rond de € 30.000 lag. Destijds bestond de productie hoofdzakelijk uit Startersleningen met hoge leensommen.

(Bedragen x € 1 mln)	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Verstrekte financieringen in €	414	445	310	192	176	173	159	129	165	205	249	149	147	153	209
Aantal financieringen	13.318	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	31.100	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 2010-2024

Aantal Startersleningen groeit fors

Het aantal verstrekte Startersleningen groeide ten opzichte van 2023 fors met 30%. In 2024 kochten 7.100 starters hun eerste woning met een Starterslening. Dat de groei uit 2023 verder doorzet, komt onder meer door een verhoging van de NHG-kostengrens naar € 435.000 (2023: € 405.000). Wanneer energiebesparende maatregelen meegefinancierd worden, is de NHG-grens 6% hoger. Verder nam in 2024 de beschikbaarheid van koopwoningen voor starters toe. Dit wordt verklaard door een stijging van het gemiddelde inkomen, een daling van de rente en door een toename van het aantal koopwoningen doordat verhuurders hun woningen verkopen. De gemiddelde hoofdsom van een Starterslening bleef nagenoeg gelijk.

Daling volume Duurzaamheidsleningen en Stimuleringsleningen

Het aantal verstrekte Duurzaamheids- en Stimuleringsleningen daalde in 2024 met 60% naar 6.196 leningen (2023: 15.612). Binnen de Stimuleringsleningen steeg het aandeel hypothecaire leningen, deze leningen hebben een gemiddeld hogere hoofdsom. Met deze leningen kunnen ten opzichte van consumptieve leningen meer verduurzamingsinitiatieven worden uitgevoerd. Ook het aantal zakelijke Stimuleringsleningen voor onderhoud, asbest en verduurzaming van onder andere maatschappelijk vastgoed en VvE's nam toe. Hierdoor steeg de gemiddelde hoofdsom van Duurzaamheids- en Stimuleringsleningen in 2024 met 40% tot circa € 20.600 (2023: € 14.750). De totale productie nam in 2024 af tot € 128 miljoen (2023: € 231 miljoen).

(Bedragen x € 1 mln.)	2024		2023	
	Aantal	€	Aantal	€
Portefeuillecijfers				
SVn Plusleningen	-	-	2	-
Stimuleringsleningen en overige leningen	43.437	495	41.625	458
Startersleningen	28.256	902	25.111	725
Duurzaamheidsleningen	35.834	191	36.389	196
Transformatieleningen	29	74	25	46
Realisatieleningen	50	4	43	3
Garantielening	1	3	-	-
Portefeuille balans SVn	107.607	1.669	103.195	1.428
Portefeuille overige fondsen	21.678	402	23.519	442
Totaal Portefeuille	129.285	2.071	126.714	1.870

Tabel 4: Cijfers productie en portefeuille

Vervolg tabel 4: Cijfers portefeuille en productie

(Bedragen x € 1 mln.)	2024		2023	
	Aantal	€	Aantal	€
Productie				
Stimuleringsleningen	3.946	100	10.280	174
Startersleningen	7.101	251	5.464	191
Duurzaamheidsleningen	2.250	28	5.332	57
Transformatieleningen	12	32	10	22
Realisatieleningen	8	1	18	1
Garantielening	1	3	-	-
Productie balans SVn	13.318	414	21.104	445
Productie overige fondsen	109	17	191	44
Totaal Productie	13.427	431	21.295	489

Omvang revolverende fondsen en aanwending

Tabel 5 geeft een samengevoegd overzicht van de revolverende fondsen die SVn voor deelnemers en samenwerkingspartners beheert via haar eigen balans. Dit is exclusief de fondsen waar SVn het fondsmanagement over voert, maar die zijn ondergebracht in een aparte juridische entiteit.

(Bedragen x € 1 mln.)	2024	2023	Mutatie t.o.v. 2023
	€	€	
Stimuleringsfondsen	682	630	52
Startersfondsen	1.067	869	198
Duurzaamheidsfondsen	259	270	(11)
Corporatiefondsen	14	15	(1)
Transformatiefaciliteit	159	85	74
Asbestfondsen	9	9	-
Realisatiefondsen	4	3	1
Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen	70	-	70
Totaal revolverend vermogen	2.264	1.881	384
Aangewend bedrag	1.615	1.377	238
Aangewend %	71%	73%	

Tabel 5: Omvang revolverende fondsen

Eind 2024 was 71% van het beschikbare fondsvermogen van € 2.265 miljoen uitgezet in leningen zonder of met een lage rente. In 2024 nam het totale, revolverende fondsvermogen toe dankzij een netto bijstorting (€ 366 miljoen) door deelnemers en het saldo (€ 18 miljoen) van renteopbrengsten en kosten van 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. Als 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 2024 konden 5.983 woningeigenaren met een Starterslening een hertoets aanvragen (tabel 6):

- 14% (839 woningeigenaren) loste de lening volledig af vóór het toetsmoment
- 77% (4.612 woningeigenaren) heeft voldoende financiële draagkracht om de volledige rente en aflossing te betalen
- 1% (33 woningeigenaren) heeft beperkte financiële draagkracht en betaalt gedeeltelijk rente
- 8% (499 woningeigenaren) heeft onvoldoende financiële draagkracht om rente en/of aflossing te betalen

	2024		2023	
	Aantal	€	Aantal	€
Komt in aanmerking voor een hertoets	5.983	100%	4.568	100%
Lost vroegtijdig af (vóór het toetsmoment)	839	14%	606	21%
	5.144	86%	3.962	87%
Betaalt volledige rente en aflossing	4.612	77%	3.366	74%
	532	9%	596	13%
Betaalt gedeeltelijk rente	33	1%	96	2%
	499	8%	500	11%
Betaalt geen rente en aflossing	499	8%	500	11%

Tabel 6: Hertoetsgegevens Startersleningen 2024

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.

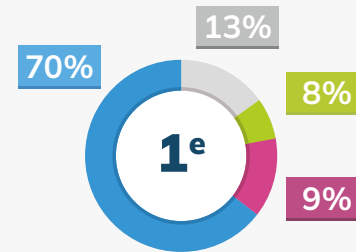
De langjarige gemiddelden laten zien dat na het eerste hertoetsmoment (na drie jaar) over 70% van de leningen volledige rente en aflossing betaald wordt (figuur 2). Gemiddeld 13% van de leningen is op dat moment volledig afgelost. 17% van de woningeigenaren heeft na drie jaar onvoldoende betaalcapaciteit om de volledige maandlasten te kunnen betalen.

Na het tweede hertoetsmoment (na zes jaar) heeft nog maar 7% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. Op dat moment is 47% van de leningen volledig afgelost.

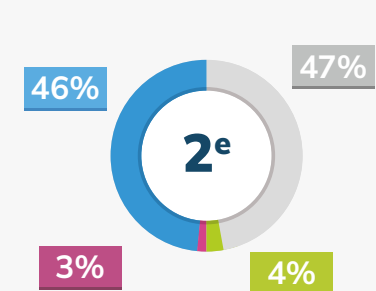
Na het derde hertoetsmoment (na tien jaar) heeft nog slechts 3% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. 78% van de leningen is op dat moment volledig afgelost.

Na het vierde hertoetsmoment (na vijftien jaar) is 87% van de leningen volledig afgelost en heeft 2% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. De overige 11% betaalt rente en aflossing.

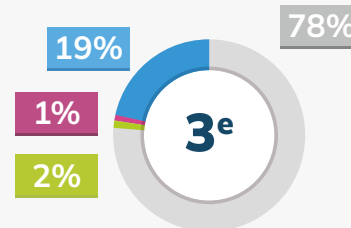
Na eerste hertoetsingsmoment



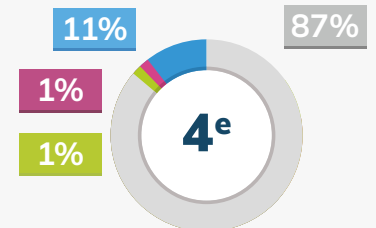
Na tweede hertoetsingsmoment



Na derde hertoetsingsmoment



Na vierde hertoetsingsmoment



■ Afgelost ■ Geen rente en aflossing ■ Alleen rente ■ Rente en aflossing

Figuur 2: Langjarige, gemiddelde resultaten hertoetsmomenten Starterslening sinds 2002

Fondsmanagement

Tabel 7 geeft de fondsen weer waarvoor SVn in 2024 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.)	2024
	€
Nationaal Warmtefonds	300
JESSICA-fondsen (ED, FRED en SOFIE)	55
Fûns Skjinne Fryske Enerzjy (FSFE)	90
Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag	6
Fonds Duurzaam Funderingsherstel	20
BNG Duurzaamheidsfonds	50
Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's	75
Totaal fondsvermogen per 31-12-2024	596

Tabel 7: Externe fondsen en het fondsvermogen waarvoor SVn fondsmanager is

Eigen vermogen

Op 31 december 2024 bedroeg het eigen vermogen € 71 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 2025. De niet door NHG gegarandeerde verliesdeclaraties op de Combinatielening (die samen met de Starterslening wordt verstrekt) bekostigt SVn tijdens deze periode eveneens uit het eigen vermogen. De eerste honderd Verzilvereningen (€ 1,4 miljoen) financierden we uit het eigen vermogen, de SVn Plusleningen die we uit het vermogen financierden zijn in 2024 volledig afgelost.

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 bijna 30 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 2024 bedroeg het aantal leningen met een betalingsachterstand van drie maanden of meer 124 (2023: 163). Dit is 0,1% (2023: 0,2%) van alle leningen in beheer bij SVn (2024: 107.527; 2023: 103.127). Het betaalgedrag van onze leningnemers is daarmee goed te noemen.

In 2024 zijn er twee woningen (2023: twee) met verlies verkocht. Voor een woningverkoop met verlies op een Starterslening wordt een verliesdeclaratie bij NHG (formeel betreft dit 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

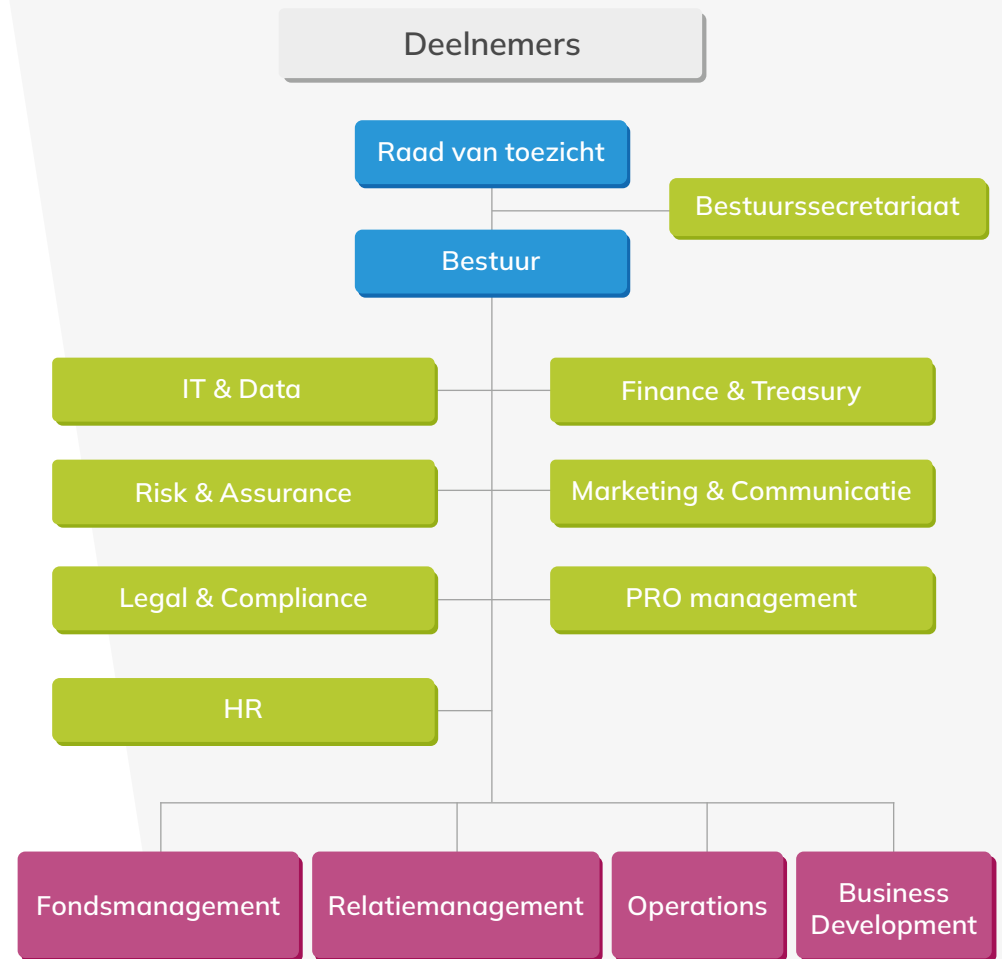
Organisatiestructuur

SVn heeft een Raad van Toezicht-model met een bestuur en een Raad van Toezicht (figuur 3). De organisatie bestaat uit vier businessteams: Fondsmanagement, Relatiemanagement, Operations en IT & Data. Daarnaast leveren Business Development, Marketing & Communicatie, Finance & Treasury, Risk & Assurance, Legal & 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 2024 bedroeg de gemiddelde personeelsformatie 145 fte (2023: 142 fte). De samenstelling van de organisatie is in de loop van 2024 wel sterk veranderd. Team Operations is in aantal mensen kleiner geworden. De expertiseteams zijn gegroeid. Daarnaast hebben we gedurende het jaar gebruik gemaakt van diverse tijdelijke krachten voor aanvullende kennis en expertise.

In totaal is de vaste bezetting in 2024 uitgebreid van 95,2 naar 105,8 fte. De flexibele bezetting is afgenomen van 51,6 naar 42,3 fte.



Figuur 3: Organogram

Strategisch plan 2022-2025: 'Samen investeren in meer impact'

Ons strategisch plan 2022-2025 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 2024 hebben we de initiatieven die we in 2023 in de organisatie hebben ingebed verder ontwikkeld.

Activiteiten

- Sinds juli 2023 hebben we een team van (business) developers dat volledig werkt aan propositieontwikkeling. In 2024 heeft dit team de eerste resultaten kunnen realiseren.
- We hebben een denktank ingericht om ontwikkelingen te delen met externe stakeholders en om kansen en behoeften voor ontwikkeltrajecten vast te stellen. In 2024 is deze denktank een vast onderdeel van de samenwerking geworden.
- Eind 2024 hebben we een jaar ervaring opgedaan met het prioriteren van projecten en activiteiten in de vorm van (strategisch) portfoliomanagement inclusief performancemanagement.
- Voor nog meer focus en betrokkenheid bij de teams zijn voor 2024 twaalf kerndoelen opgesteld voor de strategische pijlers 'betrokken', 'betrouwbaar' en 'ontwikkend'. De teams hebben in hun teamplannen voor 2024 vermeld welke bijdragen zij leveren aan het realiseren van de kerndoelen. Dit heeft gezorgd voor meer transparantie, overzicht en begrip bij de teams over de strategische richting van de organisatie.

- We hebben veel ruimte gemaakt voor leren en ontwikkelen, onder andere door de collega's te stimuleren minimaal 24 uur aan persoonlijke ontwikkeling en teamontwikkeling te besteden. Daarnaast hebben we diverse kennissessies en interne trainingen verzorgd.
- We investeerden in interne communicatie. Bijvoorbeeld in de vorm van de weekstart met alle collega's, wekelijkse blogs en met kwartaalbijeenkomsten waarin teams de voortgang van hun teamplannen met elkaar delen.
- In 2024 organiseerden we meerdere sociale activiteiten, waaronder het zomerfeest, een eindejaarsfeest en diverse sportactiviteiten.

Beloningsbeleid

SVn heeft 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.

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 2024 bedraagt het Wnt-maximum € 233.000. 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 45,95% vrouw en 54,05% 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 zijn zes posities bezet door vrouwen en zes door mannen.

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 vooralsnog 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 mensen passen bij de richting, ambitie en doelstellingen van SVn. Hierna 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 (Wft).

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

SVn heeft een Meldregeling / Klokkenluidersregeling. Melders van misstanden en integriteitskwesties worden op basis van het beleid en conform de wet beschermd. Ook kennen we een regeling Interne Mistanden.

Vertrouwenspersonen

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

Performancemanagementcyclus

SVn hanteert een performancemanagementcyclus. Vaste onderdelen zijn het afsprakengesprek 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 op het geven van feedback hierover.

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 en heeft het 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

Legal 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 compliance kennis 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 Legal & 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 hypothecair 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.

Bezoldigingsgegevens

De bezoldigingsgegevens van het bestuur zijn in de jaarrekening opgenomen bij de toelichting op de winst- en verliesrekening. [Zie de tabel op pagina 88.](#)

Nevenfuncties en -activiteiten bestuursleden

Stella Vos-van Daatselaar heeft sinds 2025 een nevenfunctie als Lid Raad van Toezicht van MBO Amersfoort.

Arjen Gielen voert de volgende nevenactiviteiten uit:

- Initiatiefnemer en trekker van de Langetermijndenktank
- Lid Raad van Advies van het Nibud
- Aanjager bij de stichting NL2025
- Voorzitter Innovatietafel Wonen, Zorg en Pensioen

05

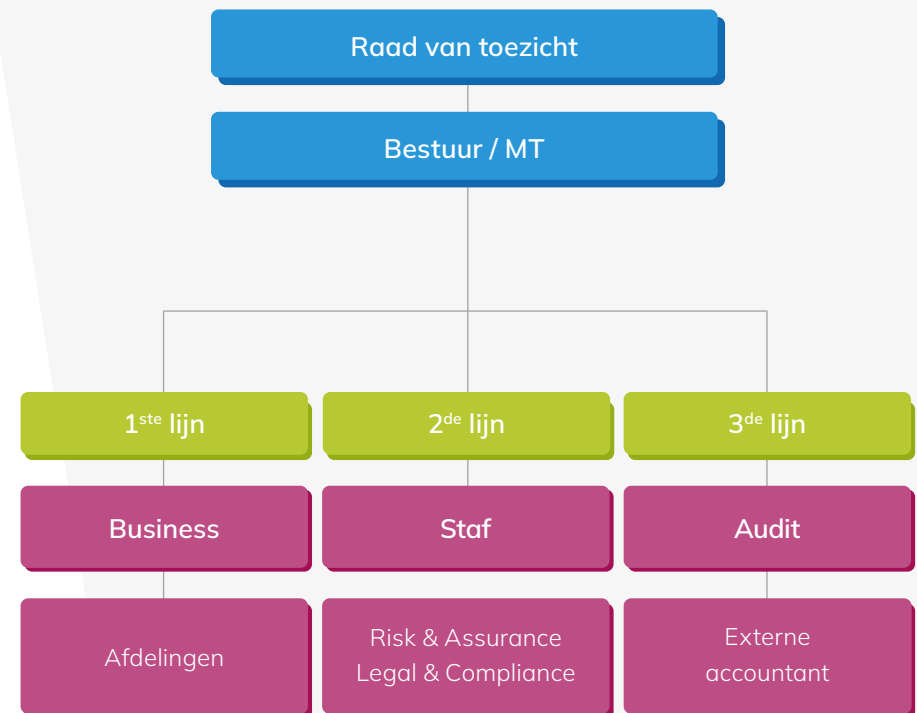
Risicomangement

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 risicogovernance 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 de (risico-)ontwikkelingen besproken.
- Team Risk & Assurance faciliteert de afdelingen in het herkennen, beoordelen en beheersen van risico's. Dit helpt 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. Risk & Assurance rapporteert en adviseert hierover aan de afdelingen, het bestuur/MT en de Raad van Toezicht. De derde lijn wordt ingevuld door onze externe accountant Mazars. Naast de controle op onze jaarrekening is Mazars ook de accountant voor de ISAE 3402 audit. Als onderdeel van de ISAE 3402 audit controleert Mazars ook het systeem van risicobeheersing en de interne controle.



Figuur 4: Three-lines-model

ISAE 3402 assurance

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 assurance traject. Deze certificering zorgt ervoor dat de beheersing van de 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 inmiddels over een ISAE 3402 type II assuranceverklaring. Onze deelnemers, samenwerkingspartners, fondsen en hun accountants kunnen de rapporten opvragen en op de resultaten leunen 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, zoveel 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.

Organisatielegitimiteit

In navolging op de missie en visie van SVn richt de risicostrategie zich op het invulling geven aan de organisatielegitimiteit. 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 marktfalen 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 vertaalt deze risicobereidheid en staat structureel op de agenda van het risicocomité. 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 uitoefenen van de strategie werken we altijd binnen de gestelde risicobereidheid. Nieuwe financieringsoplossingen brengen beperkt risico met zich mee voor zowel 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

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. Ze vormen 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. 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 het ISAE 3402 type II assurance rapport 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 plaatsonafhankelijk werken mogelijk. We voeren periodiek tests en simulaties uit om de werking van onze continuïteitsmaatregelen te waarborgen, met focus op uitwijkingen en verstoringen.

Cyber risico

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

biedt niet alleen dekking, maar ook ondersteuning bij de afhandeling van cyberincidenten.

Compliancerisico

SVn heeft zich als financiële dienstverlener te houden aan specifieke en generieke wet- en regelgeving waar SVn aantoonbaar aan moet voldoen.

We willen compliant zijn én blijven, om de belangen van de klant zo goed mogelijk te bedienen en een betrouwbare samenwerkingspartner te zijn.

SVn wil het risico van het niet tijdig, volledig en juist anticiperen op juridische ontwikkelingen, evenals het niet implementeren van maatregelen in de eigen organisatie, maximaal mitigeren. Dit doen we vanuit een volledig en juist zicht op aankomende en geldende wet- en regelgeving. We beheren beleid en voeren aanpassingen adequaat door in procedures, waarbij we deze zoveel mogelijk vertalen naar onze IT-systemen om naleving systematisch te borgen. Door periodieke monitoring kunnen we potentiële zwaktes in de interne beheersing tijdig identificeren en bijstellen.

Fraude- en integriteitsrisico

Als financiële dienstverlener gaat er bijzondere aandacht uit naar een beheerste en integere uitvoering van onze dienstverlening. Dit uitgangspunt is in de bedrijfsvoering vormgegeven, en processen zijn hierop ingericht, waarmee de beheersing van fraude en integriteitsrisico is geborgd. Het frauderisico heeft betrekking op zowel interne als externe fraude. Denk hier aan het vaststellen van de identiteit van een geldnemer waarvoor specifieke application controls in ons systeem zijn ingericht (externe fraude maatregel).

En een passende verdeling van taken en verantwoordelijkheden met behulp van autorisatie- en authenticatiemanagement waarmee functiescheiding is ingericht (interne fraude maatregel). Daarnaast gelooft SVn in het digitaliseren van klantprocessen, waardoor voor het merendeel van onze klantprocessen de 4-ogencontrole systeemtechnisch is afgedwongen. In het ISAE framework worden de belangrijkste beheersmaatregelen getest en beoordeeld door onze accountant.

Bij SVn geldt integer handelen als belangrijkste voorwaarde in alles wat we doen. Het werken met publieke en private middelen vraagt om grote zorgvuldigheid. Denk aan de ontwikkeling van nieuwe proposities in samenwerking met onze stakeholders (geldgevers) en het in behandeling nemen van een leningaanvraag voor de klant (geldnemer). Naast onvoldoende naleving van wet- en regelgeving, omvat integriteitsrisico ook de kans dat niet of onvoldoende wordt voldaan aan de verwachtingen van medewerkers, stakeholders en klanten met betrekking tot dit specifieke onderwerp. Gebeurtenissen op dit vlak kunnen leiden tot maatregelen van autoriteiten, aantasting van het vermogen en/of de reputatie van SVn. Binnen SVn wordt aandacht besteed aan de gedragscode, onder andere tijdens de onboarding, en wordt er gemonitord op bijvoorbeeld nevenfuncties. Tevens is er een meldpunt waar medewerkers van SVn, maar ook personen die in het verleden voor SVn hebben gewerkt, vermoedens van onregelmatigheden kunnen melden. De vastgestelde meldregeling/ klokkenluidersregeling van SVn geeft kaders en richtlijnen die de melder beschermen.

06

Raad van toezicht

Raad van Toezicht

Het jaar 2024 was voor de leden van de Raad van Toezicht (hierna: RvT) een interessant jaar, gelet op de ontwikkeling die SVn doormaakt. Op basis van de meerjarenstrategie is ingezet op zowel een stevige externe focus als op versteviging van de interne organisatie. De raad ziet daarbij toe op de betrouwbaarheid van SVn als financiële partner als op de concretisering van het toekomstperspectief van de organisatie. Vanuit de raad lag dit jaar daarom bijzondere focus op risico en compliance, zoals bij de voorbereiding op nieuwe wetgeving zoals Digital Operational Resilience Act (DORA), het structureren en lanceren van nieuwe producten met de onderhavige governance en de zorgvuldige behandeling van data en toepassingen bij de overgang naar nieuwe systemen. Bijzondere aandacht was er voor bestaande regelgeving rondom maximale leenbedragen, waarbij we hebben vastgesteld dat het bestuur hier de juiste aandacht voor heeft.

De RvT kwam in 2024 in totaal vijf keer plenair in vergadering bijeen, naast de vergaderingen van de audit- en Remuneratiecommissie. Aan het begin van het jaar en in het najaar werd bovendien een themasessie georganiseerd, om samen met het bestuur en het MT van SVn de strategische koers te bespreken. Deze themasessies worden door de leden van de RvT zeer gewaardeerd, want ze geven dieper inzicht in de vraagstukken die voorliggen. Hierdoor kan het werk als lid van de RvT beter worden ingevuld.

Onder externe begeleiding werd in 2024 ook een dagdeel besteed aan de evaluatie van ons functioneren. Hierbij is gesproken over de manier waarop we invulling geven aan onze rol, inclusief de vraag welke zaken goed zijn gegaan en waar we nog aan slagkracht kunnen winnen. Bij het laatste deel van de evaluatie waren ook de leden van het bestuur van SVn aanwezig, zodat ook zij input konden geven over het functioneren van de RvT. De overall conclusie was dat we als raad voor voldoende balans willen zorgen in discussies tussen financiële en risicomanagement eisen en het belang van ondernemerschap.

De leden van de Raad van Toezicht spreken ook dit jaar hun grote waardering uit voor de leden van het Bestuur van SVn en alle collega's van SVn. Er is hard gewerkt om de strategische doelstellingen voor 2024 te realiseren. Super!

Op hun beurt hebben de leden van de Raad van Toezicht van SVn in 2024 weer met veel inzet invulling gegeven aan hun taak. Dat gebeurt met overtuiging en met grote betrokkenheid. SVn is immers een hele bijzondere organisatie, die als geen ander in staat is om met publieke middelen van de aangesloten deelnemers fondsen te beheren waaruit maatschappelijke waarde ontstaat. Het jaarverslag geeft een goed beeld van alle activiteiten: het is en blijft eervol om hier een bijdrage aan te mogen leveren.

De leden van de Raad van Toezicht van SVn:

Milo Schoenmaker

Elly Blanksma

Eric Rutten

Roelie van Wijk

Udo Kock

Governancestructuur

SVn is ingericht volgens een Raad van Toezicht-model met een bestuur en een Raad van Toezicht. Naast de statuten zijn reglementen vastgesteld met daarin taken, bevoegdheden en werkwijzen van de verschillende organen en commissies. Er zijn reglementen voor de Raad van Toezicht, de ARD-commissie, de Remuneratiecommissie, het bestuur en het MT.

Informatie over de RvT

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken. De Raad van Toezicht staat het bestuur met raad terzijde. De leden van de raad richten zich bij de vervulling van hun taak op het belang van SVn in brede zin.

Vergaderingen

Ten minste vijf keer per jaar is er een vergadering. Extra vergaderingen kunnen op ieder gewenst moment plaatsvinden. In 2024 waren er vier reguliere vergaderingen van de Raad van Toezicht. Daarnaast waren er vergaderingen van de Remuneratiecommissie (drie keer) en de ARD-commissie (vier keer). 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 ARD-commissie en de Remuneratiecommissie.

- Jaarverslag 2023
- Reguliere kwartaalrapportages plus rapportages risicomanagement en treasury

- Remuneratierapport 2023
- Bezoldiging Raad van Toezicht
- Beloning bestuur en MT
- Overzicht wet- en regelgeving
- Rapportage Legal, Compliance & Privacy
- Verzekeringsportefeuille SVn en fondsen
- Strategische doelstellingen 2025
- Begroting 2025-2028
- Stand van zaken door SVn gemanagede fondsen
- Datastrategie
- Zelfevaluatie Raad van Toezicht
- Werving nieuwe leden RvT
- Formeel juridisch kader van SVn en de fondsen met bijbehorende verantwoordelijkheden

Governance

SVn hecht waarde aan haar reputatie als deskundige, solide en integere financiële partner van gemeenten, provincies, het 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 Raad van Toezicht

Conform de statuten worden leden van de Raad van Toezicht 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 Raad van Toezicht opgesteld rooster van aftreden. Aftreding gebeurt gespreid, rekening houdend met de specifieke deskundigheid van de leden.

Commissieleden

ARD-commissie: de heer Rutten (voorzitter), mevrouw Van Wijk-Russchen (vicevoorzitter) en de heer Kock

Remuneratiecommissie: mevrouw Blanksma-van den Heuvel (voorzitter) en de heer Schoenmaker (vicevoorzitter)

Bezoldigingsgegevens Raad van Toezicht

De bezoldigingsgegevens van de Raad van Toezicht staan in de jaarrekening bij de toelichting op de winst- en verliesrekening. [Zie de tabel op pagina 89.](#)

Hoofd- en nevenfuncties leden RvT

De heer dr. mr. M. Schoenmaker

- Bestuursvoorzitter van het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

- Voorzitter RvT Jeugdbescherming West
- Bestuurslid van de Vereniging voor Bestuurskunde

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

- Burgemeester van Helmond (tot 1 november 2024) 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 dr. U. Kock

- Bestuursvoorzitter (non-executive), Bedrijfstakpensioenfonds Particuliere Beveiliging
- Voorzitter RvC Meerlanden
- Lid RvT, Nederlandse Instituut voor Meerpartijen Democratie (NIMD)
- Lid RvC Rabobank Amsterdam
- Penningmeester, De Fundatie Van den Santheuvel, Sobbe

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

- Voorzitter RvC Sustainable Capital Group
- Lid RvT Stichting AFS Bewaarinstelling (tot november 2024)
- Lid RvA BELEAP

- Lid RvA Rotterdam Factoring
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Eurowijs (per oktober 2024) = stichting ter bevordering van financiële educatie (organisatie gastlessen) kinderen en jongeren in NL
- Voorzitter Raad van Commissarissen Acquiom Financial Europe BV (per oktober 2024) = Europese dochter van SRS Aquiom - US-bedrijf gespecialiseerd in Shareholder Representation Services
- Bestuurslid Coöperatie Nobligatie (per 27 december 2024) = coöperatie van Co-Investeerders van "Family Office" Nobel.

Mevrouw R. van Wijk-Russchen RBA

- Non-Executive Bestuurder / lid Algemeen Bestuur ABP
- Non-Executive Director Brunel Pension Partnership Ltd
- Lid Raad van Commissarissen Altera Vastgoed NV
- Vice voorzitter Raad van Toezicht Fries Museum (w/o Fries Verzetsmuseum)
- Vice voorzitter Raad van Toezicht Keramiekmuseum Princessehof

Rooster van aftreden - Raad van Toezicht SVn

Aard zetel	Thans bezet door	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Voorzitter	De heer dr. mr. M. Schoenmaker	A 01-07				H 01-07				AF 01-07		
Vicevoorzitter	Mevrouw P.J.M.G. Blanksma			A 01-04				H 01-04				AF 01-04
Lid	De heer dr. U. Kock			A 01-04				H 01-04				AF 01-04
Lid	De heer mr. drs. E.F.M. Rutten		A 01-08				H 01-08				AF 01-08	
Lid	Mevrouw R. van Wijk-Russchen RBA	A 01-01				H 01-01	AF 01-01					

A

Jaar van aanvang lidmaatschap raad van toezicht.

H

Jaar van herbenoeming (tweede termijn).

AF

Aftredend vanwege bereiken statutair vastgestelde maximum benoemingsperiode.

AF

Aftredend, tweede termijn voor één jaar aangegaan.

07

Jaarrekening

Balans 31 december 2024

Na bestemming van het resultaat

vervolg tabel op volgende pagina

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
ACTIVA	€	€
(1) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Software	1.976	1.421
(2) MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Kantoorinventaris en hardware	858	569
	2.834	1.990
(3) FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Leningen	1.601.680	1.347.488
(4) Overige financiële vaste activa	15.009	20.591
	1.616.689	1.368.079
VLOTTENDE ACTIVA		
(5) Vorderingen en overlopende activa	11.657	17.482
(6) Liquide middelen	713.396	572.404
	725.053	589.886
Activa	2.344.576	1.959.955

vervolg balans 31 december 2024

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
PASSIVA	€	€
(7) EIGEN VERMOGEN		
SVn-vermogen	71.433	68.835
(8) VOORZIENINGEN		
Rentedekkingsfondsen	1.923	2.375
Overige voorzieningen	741	76
	2.664	2.451
(9) LANGLOPENDE SCHULDEN		
Fondsen	1.503.645	1.294.541
Overige langlopende schulden	492	1.034
	1.504.136	1.295.575
(10) KORTLOPENDE SCHULDEN	766.343	593.094
Passiva	2.344.576	1.959.955

Winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Rente en soortgelijke baten	48.827	48.641
Rente en soortgelijke lasten	37.352	33.881
Renteresultaat	11.475	14.760
Overige bedrijfsopbrengsten		
Opbrengst afsluitkosten	6.016	5.283
Beheervergoeding	9.632	8.224
Overige baten	5.236	4.375
	20.884	17.882
Mutatie voorzieningen	(665)	(51)
(11) Som der bedrijfsopbrengsten	31.694	32.591

vervolg op volgende pagina

vervolg winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	8.261	6.935
Sociale lasten	1.237	1.027
Pensioenlasten	1.394	1.169
Kosten inleen	6.788	6.497
Overige personeelskosten	735	710
	18.415	16.338
Algemene kosten		
IT-kosten	4.807	4.410
Overige kosten	5.246	3.982
	10.053	8.392
(12) Som der bedrijfslasten	28.468	24.730
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	3.226	7.861
Vennootschapsbelasting	628	1.894
Resultaat	2.598	5.967

Kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Kasstroom uit operationele activiteiten	€	€
Resultaat	2.598	5.967
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	485	1.040
Mutatie voorzieningen:		
Beheervergoeding rentedekkingsfondsen	(179)	(215)
Rente op Startersleningen rentedekkingsfondsen	(273)	(368)
Mutatie rentedekkingsfondsen	-	43
Mutatie overige voorzieningen	665	8
	213	(532)
Mutatie revolverende fondsen:		
Beheervergoeding	(8.586)	(7.128)
Mutatie niet-revolverend	9.080	14.220
Rente op Stimuleringsleningen	17.853	15.354
	18.347	22.446
Mutatie in werkkapitaal:		
Overige vorderingen	5.825	(7.892)
Overige schulden	(1.173)	3.809
	4.652	(4.083)

vervolg kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten	26.295	24.840
(Des)investeringen	(1.329)	(1.164)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(1.329)	(1.164)
Verstrekte leningen	(413.416)	(444.675)
Ontvangen aflossingen leningen	173.026	162.797
Niet getrokken deel bouwdepots	(13.803)	(12.051)
Overige mutaties Financiële vaste activa	(5.582)	(7.575)
	(248.612)	(301.504)
Ontvangen stortingen in rekening-courant	437.315	302.704
Onttrekkingen uit rekening-courant	(72.677)	(46.945)
	364.640	255.759
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	116.028	(45.746)
Toename geldmiddelen	140.992	(22.070)
Beginstand periode	572.404	594.474
Mutatie boekjaar	140.992	(22.070)
Eindstand periode	713.396	572.404

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.

SVn is fondsmanager van meerdere fondsen. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, de Transformatiefaciliteit en het Realisatiefonds maken juridisch deel uit van SVn en worden via de balans van SVn beheerd. Daardoor vallen zij rechtstreeks onder de verantwoording in de jaarrekening van SVn. De overige fondsen waar SVn fondsmanager van is zijn ondergebracht in aparte juridische entiteiten en hebben een eigen jaarverslag en jaarrekening.

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.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening is ten opzichte van voorgaande jaren de presentatie van de posities bouwdepots gewijzigd. De saldi van het niet getrokken deel van de bouwdepots zijn tot voorgaand jaar omwille van het inzicht voor de gebruikers als onderdeel van de kortlopende schulden verantwoord. Achtergrond van deze presentatie in voorgaande jaren is hoofdzakelijk ingegeven doordat bij het verstrekken van een lening gelijktijdig het bouwdepot aan de rekening courant van de deelnemer wordt onttrokken. Op deze wijze werd inzicht verschaft in de reeds toegezegde leningen en daarmee het niet getrokken deel van de bouwdepots als onderdeel van de balans.

Overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ) is er in feite nog geen sprake van een vordering uit hoofde van een verstrekte lening noch sprake van een feitelijke verplichting uit hoofde van de bouwdepots, aangezien dit toeziet op het niet getrokken deel. Omwille van het inzicht voor de gebruikers van de jaarrekening is derhalve besloten om deze presentatie te wijzigen en de posities in de balans te salderen. Wel zijn de posities

in de toelichting in de jaarrekening van de leningen inzichtelijk gemaakt, waarbij het niet uitgekeerde deel van de lening en het ongetrokken deel van de bouwdepots onderdeel vormen van de verstrekte leningen voor eenzelfde bedrag. Deze presentatiewijziging is voor de vergelijkbaarheid met retrospectief effect aangepast in de vergelijkende cijfers. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat noch het vermogen van de organisatie en leidt uitsluitend tot een verschuiving tussen de kortlopende schulden uit hoofde van de bouwdepots en de verstrekte leningen als onderdeel van de financiële vaste activa.

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 blijkenende 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.

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.

Overige voorzieningen worden bepaald op basis van de beste inschatting van toekomstige mogelijke uitstroom van middelen.

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 81](#).

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 treasurywet. 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 worden aangegaan.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

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

Rentemarge

Rentebaten en rentelasten worden op basis van het toerekeningsbeginsel verantwoord in de winst- en verliesrekening voor alle rentedragende instrumenten. Voor consumptieve leningen worden kosten gemaakt die zijn toe te rekenen aan het verstrekken van de leningen. Hiervoor wordt gedurende de looptijd van de lening een vergoeding als opslag in de rente ontvangen. De naar verwachting toekomstig te ontvangen vergoeding wordt op basis van schuldrest en het verwachte verloop van de lening als opbrengst verantwoord. 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. Sinds 2022 boekt SVn na een aantal jaren van negatieve resultaten weer positieve resultaten. Ook voor de komende jaren wordt een positief resultaat verwacht. Dit betekent dat SVn voldoet aan het criterium winststreven en heeft de belastingdienst geoordeeld dat SVn als fiscaal ondernemer gezien kan worden en belastingplichtig is.

SVn heeft met de belastingdienst overeenstemming bereikt over de vaststelling van de fiscale openingsbalans per 1 januari 2023 en hoe daarmee de vpb-belastingdruk in de jaarrekening vastgesteld moet worden. In de jaarrekening wordt de vennootschapsbelasting berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de commerciële winstberekening en de fiscale winstberekening.

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.)	2024	2023
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	5.522	4.400
Afschrijving tot 1 januari	4.101	3.221
Boekwaarde 1 januari	1.421	1.179
Investeringen	854	1.122
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	299	880
Afschrijvingen desinvesteringen		-
Boekwaarde per 31 december	1.976	1.421
Aanschafwaarde 31 december	6.376	5.522
Afschrijving tot 31 december	4.400	4.101
Boekwaarde per 31 december	1.976	1.421

(2) Materiële vaste activa

In de materiële vaste activa zijn bouwkundige investeringen (boekwaarde € 235.000), kantoorinventaris (boekwaarde € 242.000) en hardware (boekwaarde € 380.000) opgenomen.

(Bedragen x € 1.000.)	2024	2023
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	2.236	2.194
Afschrijving tot 1 januari	1.667	1.507
Boekwaarde 1 januari	569	687
Investeringen	475	42
Desinvesteringen	(774)	-
Afschrijvingen	186	160
Afschrijvingen desinvestering	(774)	-
Boekwaarde per 31 december	858	569
Aanschafwaarde 31 december	1.937	2.236
Afschrijving tot 31 december	1.079	1.667
Boekwaarde per 31 december	858	569

(3) Financiële vaste activa leningen

In de Financiële vaste activa zijn verstrekte leningen uit de revolverende fondsen van deelnemers en samenwerkingspartners opgenomen.

(Bedragen x € 1.000.)	2024	2023
	€	€
Stand leningen 1 januari	1.347.487	1.053.556
Verstrekte leningen	413.416	444.675
Aflossing leningen	(173.026)	(162.797)
Mutatie ongetrokken deel bouwdepots	13.803	12.501
Stand leningen per 31 december	1.601.680	1.347.487

(Bedragen x € 1.000.)				
	Stand per 1 januari	Verstekte leningen	Aflossingen	Stand per 31 december
	€	€	€	€
SVn Plusleningen [A]				
2023	363	-	(297)	66
2024	66	-	(66)	-
Stimuleringsleningen [B]				
2023	336.741	174.090	(53.690)	457.141
2024	457.141	100.048	(61.877)	495.312
Startersleningen [C]				
2023	600.259	190.972	(65.985)	725.246
2024	725.246	250.630	(74.239)	901.637
Duurzaamheidsleningen [D]				
2023	170.780	56.704	(31.222)	196.262
2024	196.262	27.532	(32.748)	191.046
Transformatieleningen [E]				
2023	35.758	22.010	(11.283)	46.485
2024	46.485	31.650	(3.725)	74.410
Realisatieleningen [F]				
2023	2.282	899	(269)	2.912
2024	2.912	1.056	(271)	3.697
Garantielening [G]				
2023	-	-	-	-
2024	-	2.500	-	2.500
Overige leningen [H]				
2023	725	-	(49)	676
2024	676	-	(100)	576
Totaal 2023	1.146.908	444.675	(162.7975)	1.428.788
Totaal 2024	1.428.788	413.416	(173.026)	1.669.178

In bovenstaande tabel is het niet uitgekeerde deel van de verstekte leningen welke toeziet op de ongetrokken bouwdepot, welke gesaldeerde nihil zijn niet meegenomen in het verloop van de leningenportefeuille. De omvang van het bouwdepot per 31-12-2024 bedraagt € 67,5 miljoen (31-12-2023 € 81,3 miljoen)

[A] SVn Plusleningen

Dit betreft leningen verstrekt uit het Eigen vermogen, deze leningen zijn in 2024 algeheel afgelost.

[B] Stimuleringsleningen

Dit betreft de verstrekte leningen uit de revolverende fondsen van deelnemers, waaronder de algemene Stimuleringslening, Blijverslening en Verzilverlening. Daarnaast ook de Toekomstbestendig Wonen-lening van de provincie Gelderland en de Duurzaam Thuis-lening van de provincie Limburg, binnen de laatste regeling worden sinds begin 2024 geen nieuwe leningen meer verstrekt.

Deze Stimuleringsleningen worden verstrekt voor risico van de deelnemers. Daarnaast zijn er op verzoek van de gemeenten aanvullende zekerheden ontvangen. De gemiddelde rentevoet over 2024 is 1,8% (2023: 1,8%). 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)

	2024	2023
	€	€
Uit gemeentelijke fondsen	756.120	584.110
Uit Provinciale fondsen	97.170	84.072
Uit Corporatiefondsen	7.084	8.334
Door SVn gefinancierd	41.263	48.730
Lopende leningen	901.637	725.246

[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 2024 is 1,5% (2023: 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 2024 is 5,5% (2023: 4,4%). De gemiddelde looptijd bedraagt 2 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. De gemiddelde rentevoet over 2024 is 4,1% (2023: 3,1). De gemiddelde looptijd bedraagt 11 jaar.

[G] Garantiekapitaal

Dit betreft een achtergestelde lening die door SVn aan het fonds Toekomstbestendig onderhoudsfonds VVE's is verstrekt. De gemiddelde rentevoet over 2024 is 4,65%. De gemiddelde looptijd bedraagt 25 jaar.

[H] Overige leningen

Dit betreft door SVn aan 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 2024 is 3,2% (2023: 3,3%). De gemiddelde looptijd bedraagt 12 jaar.

(4) Overige financiële vaste activa

Dit betreft onder meer toekomstige rente-inkomsten met een langlopend karakter.

Toekomstige vergoedingen

Onder de overige vorderingen zijn de opbrengsten uit consumptieve financieringen opgenomen van € 14,9 miljoen (2023: € 15,2 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% (2023: 1,72%). Voor 2024 is gerekend met 6,5% extra aflossingen (2023: 6,5%), uitgaande van de historische data van extra aflossingen tot en met eind 2024.

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Stand 1 januari	20.591	13.016
Mutaties	(5.582)	7.575
Stand per 31 december	15.009	20.591

Flottende activa

(5) 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 (2024: € 0,0 miljoen, 2023: € 0,3 miljoen) en toekomstige vergoedingen (2024: € 4,2 miljoen, 2023: € 4,2 miljoen) met een kortlopend karakter opgenomen.

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Overige vorderingen	11.657	17.482
Boekwaarde per 31 december	11.657	17.482

(6) Liquide middelen

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

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Saldi bij bankinstellingen	713.396	572.404
Boekwaarde per 31 december	713.396	572.404

Bankgaranties

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

Passiva

(7) Eigen Vermogen

Verloop eigen vermogen

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	68.835	62.868
Mutaties	-	-
Kapitaalstorting		
Resultaat lopend boekjaar	2.598	5.967
Stand per 31 december	71.433	68.835

(8) 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 2024 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	Beheervergoeding	Dotatie/onttrekking	Boekwaarde per 31 december
	€	€	€	€	€
Rentedekkingsfondsen [A]					
2023	2.915	(368)	(215)	43	2.375
2024	2.375	(273)	(179)	-	1.923
Overige voorzieningen [B]					
2023	68	-	-	8	76
2024	76	-	-	665	741
Totaal 2023	2.983	(368)	(215)	51	2.451
Totaal 2024	2.451	(273)	(179)	665	2.664

[A] Rentedekkingsfondsen

In 2024 passeerden de VROM Startersleningen het vierde hertoetsmoment en de BZK Startersleningen het tweede hertoetsmoment. De hertoetsuitslagen zijn onverminderd positief, hier staat tegenover dat er minder wordt afgelost, per saldo is de voorziening toereikend.

[B] Overige voorzieningen

De voorziening op de portefeuilles (€ 1,7 miljard) wordt gewaardeerd op € 2,5 miljoen (2023: portefeuille € 1,4 miljard, voorziening € 2,8 miljoen). Het risico dat bij SVn ligt, bedraagt € 0,1 miljoen, op een portefeuille van

€ 48,7 miljoen (2023: portefeuille € 48,7 miljoen, voorziening € 0,1 miljoen). Hiervoor is onder de overige voorziening een vrijval voor bijzondere waardevermindering op de portefeuilles opgenomen. Het risico dat bij de deelnemers ligt is niet voorzien.

Als gevolg van een mogelijke onvolkomenheid in ons proces, hebben we een voorziening getroffen. De voorziening is gevormd ter afhandeling van deze onvolkomenheid en is bepaald op basis van de beste inschatting van toekomstige mogelijke uitstroom van middelen.

(9) Langlopende schulden**Verloop van de fondsen***(Bedragen x € 1.000)*

	Schuldrest per 1 januari	Mutatie niet-revolverend	Schuldrest per 31 december
	€	€	€
Stimuleringsfondsen [A]			
2023	308.316	115.530	423.846
2024	423.846	40.790	464.636
Startersfondsen [B]			
2023	512.319	132.121	644.440
2024	644.440	171.660	816.100
Duurzaamheidsfondsen [C]			
2023	155.700	24.854	180.554
2024	180.554	(10.463)	170.091
Corporatiefondsen [D]			
2023	9.289	(1.185)	8.104
2024	8.104	(1.233)	6.871
Transformatiefaciliteit [E]			
2023	16.800	18.035	34.835
2024	34.835	7.715	42.550
Realisatiefonds [F]			
2023	2.274	488	2.762
2024	2.762	635	3.397
Totaal 2023	1.004.698	289.843	1.294.541
Totaal 2024	1.294.541	209.104	1.503.645

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)	2024	2023
	€	€
Overige langlopende schulden	492	1.034
Boekwaarde per 31 december	492	1.034

(10) Kortlopende schulden

Overige schulden en overlopende passiva

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Te betalen btw	189	772
Te betalen vpb	677	2.117
Loonheffing en sociale lasten	(8)	384
Pensioenlasten	(7)	(19)
Toevertrouwde middelen met kortlopend karakter	111.848	82.748
Saldi op rekeningen van deelnemers en samenwerkingspartners	647.854	503.072
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	5.790	4.019
Boekwaarde per 31 december	766.343	593.094

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
	€	€	€	€	€	€
Stimuleringsfondsen [A]						
2023	181.460	143.520	3.536	(111.265)	(2.210)	215.041
2024	215.041	49.635	4.694	(39.904)	(2.648)	226.818
Startersfondsen [B]						
2023	260.016	84.866	8.563	(125.518)	(3.491)	224.436
2024	224.436	186.407	8.803	(164.481)	(4.485)	250.680
Duurzaamheidsfondsen [C]						
2023	82.300	30.065	1.306	(22.996)	(1.360)	89.315
2024	89.315	(9.813)	1.333	9.538	(1.391)	88.982
Corporatiefondsen [D]						
2023	7.297	(2.328)	334	1.396	(50)	6.649
2024	6.649	(1.286)	291	1.464	(43)	7.075
Transformatiefaciliteit [E]						
2023	65.634	-	1.533	(16.755)	-	50.412
2024	50.412	70.000	2.464	(6.525)	-	116.351
Realisatiefonds [F]						
2023	752	(364)	82	(486)	(17)	(33)
2024	(33)	(303)	103	355	(19)	103
Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen [G]						
2023	-	-	-	-	-	-
2024	-	70.000	165	(472)	-	69.693
Totaal 2023	597.459	255.759	15.354	(275.624)	(7.128)	585.820
Totaal 2024	585.820	364.640	17.853	(200.025)	(8.586)	759.702

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)	2024	2023
	€	€
Uitgezet in Stimuleringsleningen	39.748	37.319
Uitgezet in Startersleningen	17.514	10.927
Uitgezet in Duurzaamheidsleningen	22.210	22.469
Uitgezet in Corporatie Startersleningen	216	233
Uitgezet in Transformatieleningen	31.860	11.650
Uitgezet in Realisatieleningen	300	150
Saldi op gemeenterekeningen	431.422	390.153
Saldi op provincierekeningen	45.939	58.607
Saldi op corporatierekeningen	6.859	6.416
Saldi op Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie	84.492	38.762
Saldi op Asbestfondsen	9.646	9.317
Saldi op Realisatiefondsen	(197)	(183)
Saldi op Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen	69.693	-
Boekwaarde per 31 december	759.702	585.820

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Aankomende productie

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Toegezegd: uitgebrachte, nog niet geaccepteerde offertes	19.872	18.744
Geaccepteerd: nog niet gepasseerde offertes	7.517	7.801
Niet uit de balans blijvende verplichtingen	27.389	26.545

Financiële instrumenten (renteswaps)

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

De marktwaarde van de renteswaps per balansdatum bedraagt € 0,2 miljoen negatief (2023: € 0,1 miljoen positief). De negatieve marktwaarde in de renteswaps compenseert de positieve 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 € 31,0 miljoen (2023: € 43,9 miljoen), waarbij een vaste rente wordt betaald van gemiddeld 2,59% (2023: 2,53%) 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 zijn per balansdatum geen mutual-breakclauses overeengekomen (2023: nominaal € 12,2 miljoen). Een dergelijke breakclause is gebruikelijk bij contracten met een looptijd langer dan tien jaar.

Overige verplichtingen

Ultimo 2024 zijn langlopende verplichtingen aangegaan voor € 5,4 miljoen. Het betreft verplichtingen uit hoofde van huurcontracten (€ 0,8 miljoen), IT- en infrastructuurcontracten (€ 4,16 miljoen) en leasecontracten (€ 0,4 miljoen).

Verbonden partijen Stichting Derdengelden SVn

Voor de uitvoering van een subsidieregeling namens deelnemers is een bewaorstichting 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 bewaorstichting. 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 € 64.000 (2023: € 11.000) voor de uitvoering van deze subsidieregeling verantwoord als onderdeel van de opbrengsten uit afsluitkosten van SVn en is onder de rentebaten liquide middelen van SVn € 37.000 (2023: nihil) aan ontvangen rente verantwoord.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Financieel resultaat

SVn behaalt over 2024 een financieel resultaat na vennootschapsbelasting van € 2,5 miljoen positief (2023: € 6,0 miljoen positief). Het eigen vermogen stijgt daarmee naar € 72,8 miljoen.

(11) Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 31,6 miljoen (2023: € 32,6 miljoen).

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Renteresultaat	11.475	14.760
Opbrengst afsluitkosten	6.016	5.283
Beheervergoeding	9.632	8.224
Overige baten	5.236	4.375
	32.359	32.642
Mutatie voorzieningen	(746)	(51)
Totaal bedrijfsopbrengsten	31.613	32.591

Vervolg toelichting op de winst- en verliesrekening

Toelichting renteresultaat

In 2024 realiseerden we een positief renteresultaat van € 11,5 miljoen (2023: €14,8 miljoen). De daling van het renteresultaat ten opzichte van vorig jaar wordt verklaard door een lagere productie van consumptieve leningen en daarmee minder rente-inkomsten op deze leningen. Daarnaast dalen de rente-inkomsten als gevolg van de gedaalde rente.

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Rentebaten		
Liquide middelen	20.496	18.662
Financiële vaste activa	26.522	27.996
Renteswaps	1.408	1.512
Overige rentebaten	401	471
	48.827	48.641
Rentelasten		
Liquide middelen	15.797	14.458
Langlopende schulden	19.891	16.872
Renteswaps	984	1.305
Overige rentelasten	680	1.246
	37.352	33.881
Renteresultaat	11.475	14.760

Rentebaten uit financiële vaste activa	2024	2023
(Bedragen x € 1.000)	€	€
Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	26.453	27.951
Overige leningen*	69	45
	26.522	27.996
* onder overige leningen zijn opgenomen: Renovatielening; de Annuïteitenlening en garantiekapitaal.		

Rentelasten uit schulden aan klanten	2024	2023
(Bedragen x € 1.000)	€	€
Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	19.891	16.872
	19.891	16.872

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 verklaring van de toename in de portefeuille is dat de productie het niveau van aflossingen overstijgt.
- In 2024 is per saldo € 10.000 aan de voorziening voor oninbare vorderingen onttrokken.
- De overige baten zijn hoger als gevolg nieuwe fondsmanagementactiviteiten voor het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's en het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.

(12) Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 28,5 miljoen (2023: € 247 miljoen).

Toelichting op de bedrijfslasten

- In 2024 bedroeg de personeelsformatie gemiddeld 145 fte (2023: 142). In 2024 investeerden we in capaciteit om onze ontwikkelkracht en betrouwbaarheid te vergroten om zo meer maatschappelijke impact te kunnen maken. Met het oog op een mogelijke toename van het aantal aanvragen is extra capaciteit aangehouden om het aantal aanvragen te kunnen verwerken. Het aantal aanvragen en verstrekte leningen via SVn en binnen de fondsen was uiteindelijk lager dan in 2023.

- In de overige bedrijfslasten zijn kosten meegenomen voor huisvesting, fondsmanagement, automatisering en advies. De kostenstijging is te verklaren door een toename van juridische kosten en een toename van kosten die samenhangen met de ontwikkeling van nieuwe fondsen.

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Lonen en salarissen	8.261	6.935
Sociale lasten	1.237	1.027
Pensioenlasten	1.394	1.169
Kosten inleen	6.788	6.496
Overige personeelskosten	735	711
	18.415	16.338
IT-kosten	4.807	4.410
Overige kosten	5.246	3.982
	10.053	8.392
Totaal bedrijfslasten	28.468	24.730

(12) Vennootschapsbelasting

Het effectieve belastingtarief bedraagt 19,0%. 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.

SVn heeft met de belastingdienst overeenstemming bereikt over de vaststelling van de fiscale openingsbalans per 1 januari 2023 en hoe daarmee de vpb-belastingdruk in de jaarrekening vastgesteld moet worden. Hiermee valt de voorziene vennootschapsbelasting uit 2022 € 223.000 vrij.

Accountantshonoraria

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

De accountantshonoraria betreffen zowel werkzaamheden voor SVn

(Bedragen x € 1.000)	2024	2023
	€	€
Controle van de jaarrekening	90	58
Andere controlewerkzaamheden	57	36
Fiscaal advies	-	
Andere niet-controlediensten	-	
	147	94

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 2024, 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 2024

De jaarrekening over 2024 is, na goedkeuring van de Raad van Toezicht, door de bestuurder vastgesteld op 23 april 2025. Het bestuur heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en stelt voor om het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 2.598.474 aan het eigen 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 2024 had SVn 148 werknemers (2023: 146), waarvan 106 fte op basis van een volledig dienstverband (2023: 95). In 2024 waren er gemiddeld 145 mensen werkzaam bij SVn (2023: 142).

	2024	2023
	Aantal	Aantal
Directie, staf en IT	75	61
Relatie- en fondsmanagement	22	22
Operations	52	63
Totaal aantal medewerkers (op 31 december)	149	146
Totaal aantal medewerkers intern met een volledig dienstverband (op 31 december)	106	95

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 \(organisatie\)](#).

In de bepaling van de totale bezoldiging van het bestuur in voorgaande jaren is de fictieve doorsneepremie niet juist verwerkt, waardoor de presentatie tussen de beloning plus belastbare onkostenvergoedingen en beloning betaalbaar op termijn (pensioen) onjuist was. Deze onjuiste verwerking heeft geen materieel effect op de WNT-verantwoording en is overeenkomstig de Uitvoeringsregeling WNT gecorrigeerd in de eerstvolgende rapportage, zijnde de jaarrekening 2024. In de WNT-verantwoording zijn de vergelijkende cijfers van de WNT-verantwoording van 2023 aangepast. Deze aanpassing leidt enkel tot een verschuiving tussen de beloning plus belastbare onkostenvergoedingen en beloning betaalbaar op termijn (pensioen), en heeft dus geen effect op de totale bezoldiging.

Leidinggevende topfunctionarissen

	2024		2023	
Leidinggevend topfunctionaris	S.B. Vos-van Daatselaar	Drs. A. Gielen	S.B. Vos-van Daatselaar	Drs. A. Gielen
Functie	Directeur	Directeur	Directeur	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
Bezoldiging (x € 1)				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	218.116	224.312	206.753	211.907
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	14.786	8.591	16.011	10.835
Subtotaal bezoldiging	232.902	232.903	222.764	222.742
Invidueel toepasselijk bezoldigingsmaxium	233.000	233.000	223.000	223.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.		
Bezoldiging	232.902	232.903		
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

2024						
Toezichthoudend topfunctionaris	Dr. M. Schoenmaker	P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel	Mr. drs. E.F.M. Rutten	Dr. U Kock	R. van Wijk-Russchen RBA	
Functie	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging (x € 1)						
Bezoldiging	25.630	19.805	21.040	21.066	21.245	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300	23.300	23.300	
-/- 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.
Totaal bezoldiging	25.630	19.805	21.040	21.066	21.245	
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.

2023						
Toezichthoudend topfunctionaris	Dr. M. Schoenmaker	P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel	Mr. drs. E.F.M. Rutten	Dr. U. Kock	R. van Wijk-Russchen RBA	J.R.J. Greitemann
Functie	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/4 – 31/12	1/1 – 31/12	1/4 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 1/6
Bezoldiging (x € 1)						
Bezoldiging	22.030	12.255	18.047	13.748	18.988	7.530
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	33.450	16.801	22.300	16.801	22.300	9.287

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
23 april 2025

09

**Controleverklaring
van de onafhankelijke
accountant**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024
2. de winst-en-verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 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 2024 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; en
- 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 en de Raad van Toezicht 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 genoemd 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 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met het bestuur en de raad van toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

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

Eindhoven, 23 april 2025

Forvis Mazars N.V.

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