



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

Jaarverslag 2025

Inhoud

01	Voorwoord	03
02	Verslag van het bestuur	05
03	Financieel resultaat & cijfers	33
04	Organisatie	45
05	Risicomanagement	51
06	Raad van toezicht	58
07	Jaarrekening	64
08	Overige gegevens	103
09	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	105

01

Voorwoord

Voorwoord van het bestuur

In 2025 verleenden we diensten die we, vanuit onze missie, van grote waarde vinden. In ons dagelijks werk staat het ondersteunen van onze klanten centraal, met als doel maatschappelijke impact mogelijk te maken.

De ontwikkelingen in de samenleving en de politiek stelden ons voor uitdagingen. Tegelijkertijd zien we dat de impact die we nastreven – samen met onze partners – onverminderd relevant blijft in een voortdurend veranderende wereld.

Voor SVn was 2025 een bijzonder jaar. Intern startten we met een reorganisatie, die per 2026 in werking is getreden. Extern hebben we onze strategie richting 2030 herijkt. Met deze twee stappen legden we een solide basis voor de komende vijf jaar.

SVn is 2026 ingegaan als een jaar met een bijzondere mijlpaal: eind augustus vieren we ons 30-jarig bestaan. In onze beginperiode voerden we het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting uit, dat nog altijd stevig staat en onze blijvende relevantie onderstreept. In de jaren daarna kwamen daar stapsgewijs meerdere fondsen bij, die we beheren en uitvoeren in samenwerking met diverse partners en voor uiteenlopende doelgroepen. En

dat allemaal binnen de impactdoelen die we vanuit onze missie al bijna 30 jaar met overtuiging en toewijding nastreven én samen realiseren.

Op weg naar ons jubileumjaar, dat start in september 2026, voelen we een sterke drive om ook de komende jaren impact te blijven maken op het gebied van betaalbaar wonen, energietransitie en klimaatadaptatie.

Arjen Gielen
6 mei 2026

02

Verslag van het bestuur

Verslag van het bestuur

2.1 Ons verhaal

Sinds onze oprichting in 1996 vervult SVn een unieke rol in het financiële landschap. Als **onafhankelijke financiële dienstverlener** werken we nauw samen met de Rijksoverheid, gemeenten, provincies, woningcorporaties en diverse private partners. Waar reguliere financiering niet toereikend is, bieden we samen **financieringsoplossingen** die wél mogelijk maken wat nodig is.

Vanuit deze publiek-private samenwerking zetten ruim 160 medewerkers bij SVn zich dagelijks in voor een verbeterde gebouwde omgeving in Nederland. Met bijna 30 jaar ervaring hebben we bewezen flexibel en innovatief te zijn. Ons doel is helder: **positieve verandering mogelijk maken voor mensen en organisaties die vastlopen in de markt.**

We werken in het **gat tussen markt en overheid**. Daar waar overheden beleid niet zelf of niet effectief kunnen uitvoeren, ondersteunen we met passende financieringsoplossingen. Tegelijk vullen we de markt aan, doordat we maximaal kunnen inzetten op het **faciliteren van maatschappelijke impact**, binnen de geldende wet- en regelgeving en met respect voor de risico- en rendementsverwachtingen van onze partners. Samen met hen ontwikkelen we nieuwe financieringsinstrumenten die maatschappelijke waarde creëren.

Als fondsmanager brengt SVn **publieke en private middelen** samen. Betrouwbaarheid staat daarbij voorop: partners en investeerders moeten erop kunnen vertrouwen dat middelen zorgvuldig, transparant en effectief ingezet worden. Vanuit die verantwoordelijkheid trekken we vermogen aan, dat we gericht inzetten via leningen en andere financieringsinstrumenten. Op die manier leveren we een bijdrage aan het vergroten van maatschappelijke impact.

De omvang van het door ons beheerde vermogen staat daarbij in directe relatie tot die impact. **Hoe meer vermogen we beheren, hoe meer projecten, initiatieven en huishoudens we kunnen ondersteunen.** Zo financiert SVn wat ertoe doet: projecten en initiatieven die bijdragen aan een eerlijke, inclusieve, duurzame en toekomstbestendige samenleving.

2.2 Missie, visie en strategie

2.2.1 Onze missie

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

Bij SVn werken we vanuit een duidelijke maatschappelijke rol, zoals vastgelegd in onze missie. Vanuit die basis streven we naar **voortgang met**

maatschappelijke impact, vooral daar waar de reguliere markt geen passende oplossing biedt. Met een sociaal hart kijken we steeds opnieuw hoe we mensen verder kunnen helpen met duurzame financieringsoplossingen. We ontwikkelen deze, bouwen de benodigde structuren en brengen het tot uitvoering.

We zijn een financiële dienstverlener met een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) voor het verstrekken van hypothecair en consumptief krediet. Daarnaast staan we als vrijgestelde betaaldienstverlener onder toezicht van De Nederlandsche Bank (DNB).

Hoe voeren we onze missie uit?

De fondsen die SVn beheert, 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. Vanuit dit fonds voeren we regelingen uit voor onze deelnemers. Deelnemers zijn Nederlandse gemeenten en provincies die een deelnemersovereenkomst hebben met SVn. De overige fondsen beheren we in opdracht van andere opdrachtgevers.

De afgelopen tien jaar leerden we veel over het beheren van fondsen. We kiezen altijd voor een structuur die het best past bij de wensen van onze partners en bij de benodigde maatschappelijke oplossing. We zijn trots op deze ervaring en de fondsen die we beheren.

Fondsen

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Transformatiefaciliteit

Realisatiefonds

Fûns Skjinne Fryske Enerzjy

BNG Duurzaamheidsfonds

Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag

Fonds Ruimte en Economie Den Haag

Energiefonds Den Haag

Stadshavens Ontwikkelingsfonds

Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

Fonds Coöperatief Wonen (in oprichting)

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (i.s.m. Stichting OpMaat)

Opdrachtgevers

Al onze deelnemers

Rijksoverheid

Energie Samen, Rabobank, Triodos Bank

Provincie Friesland

BNG Bank

Rijksoverheid

Gemeente Den Haag

Gemeente Den Haag

Gemeente Den Haag

Gemeente Rotterdam

SVn

Rijksoverheid

Rijksoverheid

Vanuit onze missie vinden we oplossingen voor **individuen, huishoudens, ondernemers, verenigingen, coöperaties en andere – publieke of private – organisaties.**

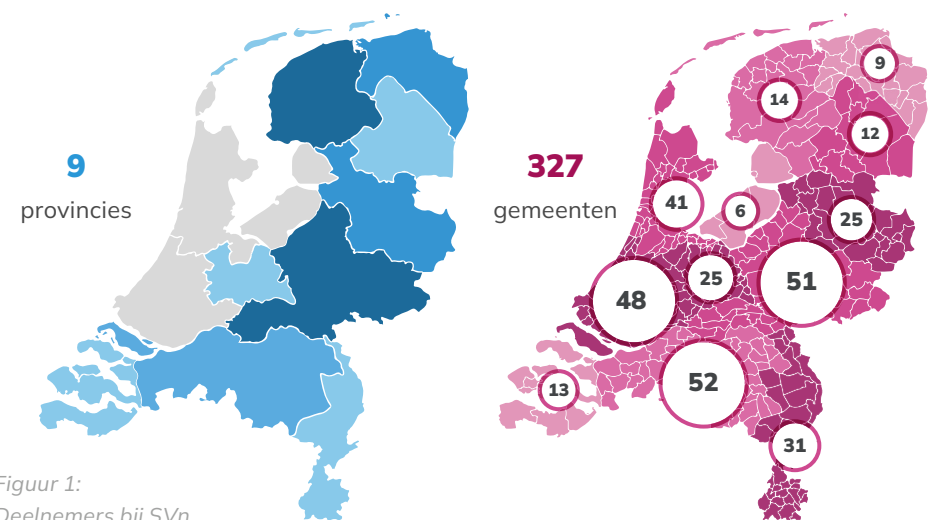
2.2.2 Onze visie

SVn gelooft dat **samenwerking het beste werkt wanneer partijen oog hebben voor elkaars belangen en wensen, en samen naar oplossingen zoeken.** Door marktwerking en economische principes te respecteren, werken we constructief samen met marktpartijen. En door rekening te houden met politieke en ambtelijke processen, bouwen we aan sterke samenwerkingen met de Rijksoverheid, provincies en gemeenten. Deze samenwerkingen zijn altijd volop in beweging. In een dynamische omgeving blijven we daarom werken vanuit onze missie.

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

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten voeren we uit voor onze deelnemers. In 2025 waren **327 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 2025 meer dan **1.100 financieringsregelingen** uit, elk met een eigen doelstelling, doelgroep en funding.

In lijn met onze visie versterken we de samenwerking met de Rijksoverheid. **Financieringsinstrumenten zijn immers essentieel om nationale doelen op het gebied van wonen en leven te realiseren.** Daarnaast werken we nauw samen met financiële instellingen, woningcorporaties, kennisorganisaties en belangenorganisaties die net als wij maatschappelijke impact willen maken. De klant staat daarbij centraal. Deze leningnemers, die gebruikmaken van de financieringsoplossingen die we met onze partners aanbieden, **vormen onze dagelijkse drijfveer.**



Figuur 1:
Deelnemers bij SVn

2.2.3 Strategie

Strategie 2022 t/m 2025

Vanaf 2022 werkten we met een strategie tot en met eind 2025. Deze meerjarenstrategie baseerden we op onze missie en visie. Daarbij gingen we ervan uit dat maatschappelijke opgaven structureel zijn en steeds complexer worden. We zijn ervan overtuigd dat deze uitdagingen alleen effectief aangepakt kunnen worden in nauwe samenwerking met publieke en private partners. In dat kader investeerden we doelgericht in onze organisatie en werkwijze. Met als hoofddoelen een betrokken, betrouwbare én ontwikkelende partner te zijn.

In de afgelopen jaren richtten we ons op drie focusgebieden:

volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing. Op deze terreinen zijn we structureel aanwezig gebleven en zochten we proactief naar vraagstukken waarbij financieringsoplossingen een doorslaggevende rol konden spelen in het vergroten van maatschappelijke waarde. Dit resulteerde in vier ambities die richting gaven aan onze activiteiten en tegelijk de basis vormden voor onze strategie richting 2030.

Strategische ambities 2022 t/m 2025

1. We investeren binnen de scope van onze drie focusgebieden in de ontwikkeling van nieuwe financieringsoplossingen.
2. We stappen bewust in waar het Rijk zijn regierol op het gebied van wonen en leven wil versterken.

3. We laten nog beter zien wat de maatschappelijke impact is op volkshuisvesting, energietransitie en stedelijke vernieuwing.
4. We werken verder aan continuïteit en verbetering voor een blijvend betrouwbare en klantgerichte dienstverlening, met meer inzet van digitale middelen.

Strategie 2026 t/m 2030

Tussen 2022 en 2025 legden we een sterk fundament voor de toekomst. In 2025 hebben we onze **strategie herijkt en een duidelijke koers richting 2030 bepaald**. Onze nieuwe strategie van 2026 t/m 2030 begint met een gezamenlijke stip op de horizon: hoe ziet succes eruit in 2030? Dit geeft richting aan onze keuzes, fungeert als kompas in onze dagelijkse praktijk en versterkt een cultuur van eigenaarschap binnen SVn.

Richting 2030 zien we een Nederland waarin publiek-private samenwerking rond maatschappelijke financiering de norm is. In dat landschap is SVn een zichtbare en betrouwbare partner voor overheden, (impact)investeerders en fondsen bij het faciliteren van maatschappelijke impact. Met het vermogen dat aan ons is toevertrouwd, dragen we structureel bij aan een mooier, duurzamer en inclusiever Nederland.

We zetten de komende jaren daarom in op het aantrekken van meer toevertrouwd vermogen, waardoor we meer projecten, initiatieven en huishoudens kunnen ondersteunen. We erkennen dat deze groei de complexiteit binnen onze organisatie vergroot. Door hier tijdig op in te spelen

en onze organisatie verder te professionaliseren, zorgen we dat SVn ook in de toekomst betrouwbaar, wendbaar en effectief blijft opereren.

We blijven actief in de gebouwde omgeving, waar de **maatschappelijke opgaven groot en complex zijn**. De energietransitie vraagt om versnelling, terwijl klimaatverandering en het verlies aan biodiversiteit extra druk leggen op de kwaliteit en toekomstbestendigheid van onze leefomgeving. Tegelijk groeit de vraag naar betaalbare, passende woonvormen en blijft het aanbod achter. **Toegankelijke en verantwoorde financiering is hiervoor essentieel, maar niet altijd beschikbaar**. Particulieren, verenigingen, coöperaties en (maatschappelijke) initiatieven lopen vast op de reguliere financieringsmarkt: starters kunnen hun eerste woning moeilijk financieren, verenigingen en coöperaties krijgen verduurzaming of gebouwverbetering niet rond en initiatieven die voor meer betaalbare woningen zorgen, passen niet binnen de bestaande financieringsvoorwaarden. Dat de woningmarktproblematiek centraal stond bij de Tweede Kamerverkiezingen van 2025 onderstreept de urgentie van deze uitdagingen.

Tegen deze achtergrond blijven onze missie en visie onverminderd relevant. We richten ons in de komende jaren op **drie samenhangende focusgebieden: betaalbaar wonen, energietransitie en klimaatadaptatie**.

Focusgebied 1: betaalbaar wonen

SVn draagt bij aan betaalbaar en toegankelijk wonen. Met passende financieringsinstrumenten helpen we starters, doorstromers en specifieke

doelgroepen bij het verkrijgen of verbeteren van een woning. En we ondersteunen initiatieven die het aanbod van betaalbare woningen vergroten. Daarnaast werken we samen met gemeenten, bewoners en ondernemers aan initiatieven die bestaande woningen en buurten verbeteren, verduurzamen en toekomstbestendig maken.

Focusgebied 2: energietransitie

SVn helpt woningeigenaren, VvE's, bedrijven en maatschappelijke organisaties bij de financiering van energiebesparende en duurzame maatregelen. Zo dragen we bij aan lagere energiekosten voor gebruikers en aan de realisatie van lokale en nationale klimaatambities.

Focusgebied 3: klimaatadaptatie

SVn faciliteert investeringen die de leefomgeving beter bestand maken tegen de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat bijvoorbeeld om maatregelen als wateropvang, vergroening, natuurvriendelijke oplossingen en het aanpakken van funderingsproblemen. Zo helpen deze investeringen risico's van extreem weer te beperken en zorgen ze voor een gezondere en aantrekkelijkere leefomgeving.

Impact op 7 materiële onderwerpen

Onderdeel van onze strategie richting 2030 is de impact die we faciliteren. We verwachten deze impact de komende jaren vooral terug te zien op zeven materiële onderwerpen: energietransitie, broeikasgasemissies, klimaatadaptieve woningbouw en gebiedsontwikkeling, toegang tot

passende huisvesting, kansengelijkheid, veilige gebouwen, sociale cohesie binnen de gebouwde omgeving. We werken dit verder uit in [paragraaf 2.4](#).

2.3 Activiteiten in 2025

2.3.1 Ontwikkelen nieuwe proposities

We werken continu aan oplossingen voor maatschappelijke uitdagingen die we signaleren en waarover we met onze stakeholders in gesprek zijn. Dit zijn vaak langdurige trajecten. In 2025 werden verschillende onderwerpen concreet en hebben we stappen gezet in de uitwerking van proposities.

- **Fonds Coöperatief Wonen**

Begin 2025 nam SVn succesvol deel aan de subsidietender voor het Fonds Coöperatief Wonen. In oktober ontvingen we de officiële beschikking van € 60,6 miljoen van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Daarmee startte de inrichting van het fonds. Het fonds biedt een structurele oplossing voor de jarenlange financieringsknelpunten bij coöperatieve woonvormen, met focus op betaalbare nieuwbouw. De verwachting is dat het fonds eind 2026 operationeel is.

- **Betaalbaar Thuis (sociaal erfpachtinstrument voor gemeenten)**

Gemeenten willen woningen betaalbaar maken én houden, maar missen daarvoor effectieve instrumenten. Bestaande kortingen maken een woning slechts tijdelijk betaalbaar en borgen dit niet bij

doorverkoop. Daarom ontwikkelden we een landelijk inzetbaar sociaal erfpachtinstrument met een erfpachtcanon op basis van draagkracht. Samen met de pilotgemeenten Maassluis, Almere en Buren brengen we in 2026/2027 de eerste woningen met deze erfpachtoplossing op de markt.

- **Verduurzamen maatschappelijk vastgoed**

SVn vroeg namens zes provincies subsidie aan bij het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om kleine maatschappelijke organisaties te ondersteunen met leningen voor de verduurzaming van hun vastgoed. De subsidie van € 11,2 miljoen wordt door de provincies verdrievoudigd en is bedoeld voor leningen tussen de €10.000 en €25.000. Mede dankzij deze financiering wordt Zuid-Holland in 2026 mogelijk als tiende provincie deelnemer van SVn. Daarmee versterken we onze landelijke rol in de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed.

- **Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen**

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen startte op 2 juni 2025 en sloot het jaar af met € 25,7 miljoen aan aanvragen. Inclusief € 8,6 miljoen cofinanciering van projectontwikkelaars komt het totaal op € 34,3 miljoen. Daarmee worden 612 starterswoningen gerealiseerd. Vijf projecten staan op nfbk.nl; één ging in 2025 in de verkoop, vier volgen in 2026. Op 19 november werd € 30 miljoen extra subsidie toegekend, waarmee het totale fondsvermogen uitkomt op € 100 miljoen. Tijdens de Dag van de Volkshuisvesting op 8 december kreeg het fonds brede aandacht, mede door de aanwezigheid van demissionair minister Mona Keijzer.

2.3.2 Activiteiten per fonds

Het vermogen van deelnemers en investeerders beheren we in verschillende fondsen. In deze paragraaf lichten we de belangrijkste ontwikkelingen toe van de fondsen waarvan SVn fondsmanager is.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, de Transformatiefaciliteit, het Realisatiefonds en het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen maken juridisch deel uit van SVn. Zij vallen daarmee onder de verantwoording in dit jaarverslag en de jaarrekening. Overige fondsen waarvoor SVn uitvoerder is, zijn ondergebracht in aparte juridische entiteiten en hebben een eigen jaarverslag en jaarrekening.

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

We beheren sinds 1996 het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten voor onze deelnemers. We bieden duurzame financieringsoplossingen waarmee we maatschappelijke impact mogelijk maken. Met bijdragen van gemeenten en provincies voeren we regelingen uit voor verschillende doelgroepen, waaronder starters, ouderen, wooncoöperaties, woningeigenaren en VvE's.

Veel jonge starters staan aan de zijlijn of zijn afhankelijk van hulp van ouders. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en toegang tot financiering zijn voor hen grote uitdagingen op de woningmarkt. Met de Starterslening ondersteunt SVn al meer dan 20 jaar starters bij het kopen van hun eerste woning. Dat wordt steeds belangrijker, zoals blijkt uit het gestegen aantal verstrekte Startersleningen in 2025.

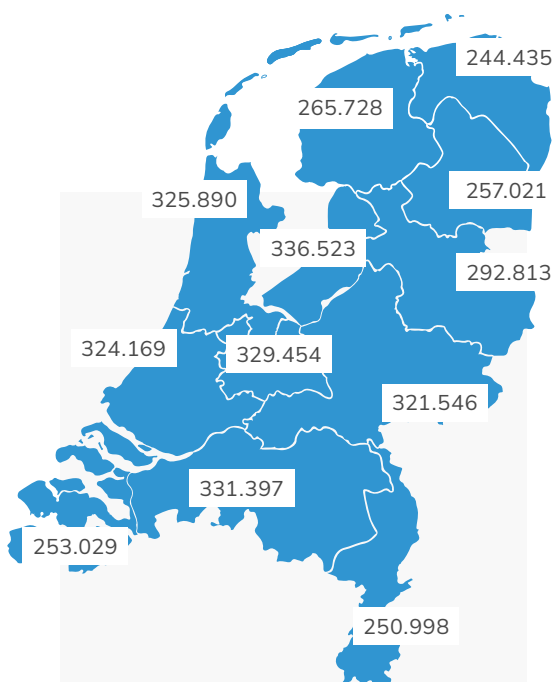
Ontwikkelingen en resultaten in 2025

- In 2025 kochten starters bijna **120.000 woningen**. Dat zijn er meer dan in 2024 (104.000).
- Vooral het aantal aankopen van bestaande woningen nam toe. Een belangrijke oorzaak was de **verkoop van huurwoningen**.
- In totaal werden bijna 265.000 woningen verkocht. Het aandeel van starters op de koopwoningmarkt blijft daarmee **45%**, net als in 2024.
- Van alle starters maakte 6,6% gebruik van een Starterslening (2024: 6,8%).
- Van de starters met een Starterslening kocht **86% een bestaande woning en 14% een nieuwbouwwoning**.
- Het aantal verstrekte startersleningen steeg naar **8.132** (2024: 7.101). Deze cijfers hebben betrekking op zowel bestaande als nieuwe woningen. *(Bron marktgegevens: Kadaster)*

Ouderen willen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig en comfortabel wonen. Aanpassingen en verduurzaming van de woning maken dit mogelijk, maar worden meestal pas overwogen bij fysieke beperkingen. De energietransitie kan aanleiding zijn om hier eerder over na te denken. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten biedt gemeenten flexibele financieringsregelingen om dit te ondersteunen. Daarnaast onderzoekt SVn nieuwe oplossingen, zoals woningsplitsing en woon-zorgcoöperaties. Zo kunnen ouderen langer thuis blijven wonen, terwijl collectieve woonvormen een veilige en sociale leefomgeving bieden.

Maatschappelijke impact

Starterslening 2025



Gemiddelde koopsom van woningen met een Starterslening, per provincie

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



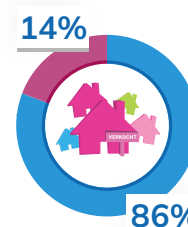
8.132

Aantal Startersleningen verstrekt

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

Aangekochte woningen met Startersleningen

- Bestaande bouw
- Nieuwbouw



27,6

Gemiddelde leeftijd starter

Bij starters zonder Starterslening is de gemiddelde leeftijd **29,1**

Percentage aankopen met één leningnemer

Met Starterslening = **71%**

Zonder Starterslening = **41%**

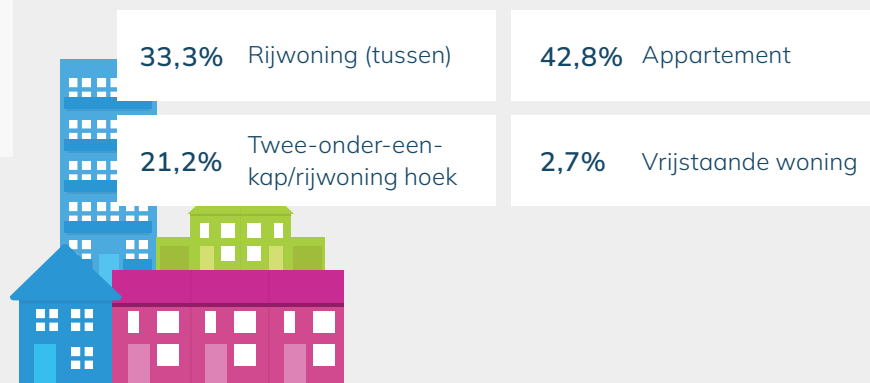


€ 310.451

Gemiddelde koopsom van woningen met een Starterslening

Gemiddelde starterskoopsom = **€ 389.956**

Starters met een Starterslening kopen:



Met energielabel (bij bestaande woningen):

A++++	0,2%	C	29,0%
A+++	1,5%	D	11,9%
A++	1,4%	E	9,4%
A+	2,6%	F	4,6%
A	16,9%	G	6,1%
B	16,4%		

Collectieve woonvormen krijgen steeds meer aandacht, zoals wooncoöperaties, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en coöperaties met koopconstructies. Bewoners verenigen zich hierbij om samen nieuwe woningen te ontwikkelen of bestaande woningen over te nemen om zo hun woonwensen te realiseren. Deze aanpak biedt oplossingen voor diverse doelgroepen met specifieke woonbehoeften. Omdat reguliere financiers vaak terughoudend zijn, ontwikkelde SVn samen met de gemeente Amsterdam een regeling voor wooncoöperaties. Deze financiert de planfase en 30% van de realisatie. Banken dragen 70% bij en coöperatieleden brengen minimaal 5% in.

In 2025 werd de Nederlandse woningvoorraad verder verduurzaamd, al lag het tempo iets lager dan in eerdere jaren. Energielabels verbeterden gestaag door investeringen van particulieren, woningcorporaties en verhuurders. Omdat het 'lage fruit' grotendeels al was benut, ging de vooruitgang minder snel. Toch daalden de uitstoot van de gebouwde omgeving en het energieverbruik verder, mede dankzij eerdere maatregelen zoals isolatie, warmtepompen en zonnepanelen.

De aandacht voor collectieve warmtenetten nam toe, mede door nieuwe wetgeving en de komst van de hybride warmtepomp als standaard vanaf 2026. Ook de verduurzaming van utiliteits- en overheidsgebouwen versnelde door strengere Europese en nationale eisen. Vooral eigenaren van slecht geïsoleerde gebouwen (energielabels E, F, G) werden tot actie gedwongen.

Verenigingen, coöperaties, ondernemers en VvE's spelen een belangrijke rol in de energietransitie, ook buiten de woningmarkt. Het gaat om verduurzaming van maatschappelijk vastgoed en utiliteitsgebouwen, en om duurzame warmte via warmtenetten en geothermie. Financiering aan deze groepen is vaak lastig, maar SVn kan hiervoor meestal (via fondsen) passende oplossingen bieden.

Ontwikkelingen en resultaten in 2025

- Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verstrekte in 2025 ruim **4.400 Duurzaamheids- en Stimuleringsleningen** voor woningverduurzaming.
- Het aantal **Verzilverleningen** (aangeboden in 117 gemeenten) daalde naar 251 (2024: 273), met een productie van € 8,9 miljoen (2024: € 9,4 miljoen).
- Er werden **6 Blijversleningen** (aangeboden in 50 gemeenten) verstrekt (2024: 10), met een productie van € 0,2 miljoen (2024: € 0,2 miljoen).
- Een substantieel deel van Stimulerings- en Verzilverleningen kwam uit de **provinciale regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland: 526 leningen** (2024: 2.036), met een productie van € 39,9 miljoen (2024: € 53,0 miljoen). Deze regeling ondersteunt woningverbetering en -verduurzaming (inclusief VvE's), en ook bijvoorbeeld asbestsanering.
- In Gelderland daalde het aantal leningen met 74%, terwijl **de gemiddelde hoofdsom bijna verdrievoudigde** door meer VvE-leningen.

Transformatiefaciliteit

De Transformatiefaciliteit helpt ontwikkelaars bij het financieren van de planfase van transformatieprojecten en stimuleert daarmee woningbouw.

Het is een initiatief van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en werkt als 'smeerolie' om herontwikkeling van stedelijke gebieden te versnellen. Het fonds heeft een vermogen van € 150 miljoen.

Ontwikkelingen en resultaten in 2025

- Eind 2025 was door aflossingen en terugbetalingen cumulatief ruim **€ 33,7 miljoen** opnieuw beschikbaar voor nieuwe leningen.
- Het fonds verstrekte **13 Transformatieleningen** voor een totaalbedrag van € 17,9 miljoen.
- In de afgelopen zes jaar zijn in totaal **57 projecten gefinancierd** voor ruim € 120,4 miljoen. Deze projecten maken de ontwikkeling van **10.301 woningen** mogelijk. Daarvan valt 67% in het betaalbare huur- en koopsegment en 33% in de vrije sector.

Realisatiefonds

Het Realisatiefonds is een samenwerking van SVn met Energie Samen, Rabobank en Triodos. **Het fonds financiert zonprojecten van energiecoöperaties, die een belangrijke schakel zijn in de energietransitie.** Met een Realisatielening financieren energiecoöperaties projecten met zonnepanelen op daken of in veldopstellingen. Het fondsvermogen bedraagt € 10 miljoen.

Ontwikkelingen en resultaten in 2025

- Het Realisatiefonds verstrekte **3 leningen** voor in totaal € 0,5 miljoen.
- Eind 2025 bespraken alle betrokken partijen de **toekomst van het fonds** en hoe het meer impact kan maken. De productie blijft achter bij de verwachtingen, onder meer door tegenvallende SCE-tarieven en netcongestie. Medio 2026 wordt hierover meer duidelijk.

Fûns Skjinne Fryske Enerzjy

Fûns Skjinne Fryske Enerzjy is een initiatief van de provincie Friesland. **Het fonds ondersteunt de energietransitie en klimaatdoelen door te investeren in duurzame energie en energiebesparing in Friesland.** In 2024 bestond het fonds tien jaar. In 2025 besloot de provincie de looptijd met vijf jaar te verlengen tot en met 2034. Ook is een nieuwe management- en beheerovereenkomst met SVn gesloten voor deze periode. Het fondsvermogen bedraagt € 90 miljoen.

Ontwikkelingen en resultaten in 2025

- Fûns Skjinne Fryske Enerzjy financierde **20 projecten** voor € 7,8 miljoen.
- Het fonds deed **6 kapitaalstortingen** van in totaal **€ 0,1 miljoen** in bestaande en nieuwe participaties. Het ging onder meer om nieuwe projecten van energiecoöperaties, batterijprojecten en een industrieel project waarbij restgassen en restwarmte worden omgezet in elektriciteit.
- Van de financieringen waren **5 leningen voor mkb'ers en agrariërs, voor zonnedaken, windmolens, isolatie en warmtepompen.** De overige financieringen betroffen projectfinancieringen voor bestaande en nieuwe klanten, waaronder twee grote projecten van energiecoöperaties.

- Het aantal **batterijprojecten** in de portefeuille nam verder toe. Zowel bij zonneparken als op bedrijfsniveau, en met projecten die helpen netcongestie te verminderen. Ook was er meer focus op projecten van energiecoöperaties. De financiering van kleinere zonne-installaties nam af. De impact van de projecten wordt jaarlijks onderzocht door een onafhankelijk bureau en gepubliceerd op www.fsfe.frl.

BNG Duurzaamheidsfonds

Het BNG Duurzaamheidsfonds is opgericht door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). **Het fonds verstrekt zakelijke leningen die bijdragen aan verduurzaming voor mens en milieu.** Zo ondersteunt het de duurzaamheidsdoelen van gemeenten en provincies. Ondernemers met een maatschappelijk doel kunnen een Maatwerklening bij het fonds aanvragen voor duurzame projecten, producten of diensten. Sportverenigingen kunnen een Sportlening krijgen voor het verduurzamen van hun accommodatie.

Ontwikkelingen en resultaten in 2025

- Het fonds verstrekke **31 Sportleningen** voor in totaal € 5,1 miljoen. In combinatie met onder meer eigen middelen en subsidies leidde dit tot **€ 12,5 miljoen aan investeringen in de sportsector**. Ook zijn er leningen verstrekt voor duurzame energieprojecten.
- Eind 2025 ontving het fonds **€ 32,6 miljoen subsidie** van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om leningen te verstrekken aan maatschappelijke organisaties die hun vastgoed willen verduurzamen. Met het bedrag kan het fonds rentekorting geven, leningen financieren en eventuele verliezen opvangen. Zo kan naar verwachting ruim € 130 miljoen aan leningen verstrekt worden in de komende jaren.

Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is een initiatief van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Sinds 2017 verstrekt het fonds Funderingsleningen (Maatwerk) aan particuliere woningeigenaren. **Met deze leningen wordt urgent funderingsherstel gefinancierd, vooral voor woningeigenaren met weinig of geen betaalcapaciteit.** Het fondsvermogen bedraagt € 20 miljoen.

Ontwikkelingen en resultaten in 2025

- Het fonds verstrekke **16 funderingsleningen** (Maatwerk) voor in totaal € 1,4 miljoen. Met deze leningen is er inmiddels een vangnet voor **98 woningeigenaren** die voor de financiering van funderingsschade nergens anders terecht kunnen.
- Per 1 juli 2025 heeft het fonds **landelijke dekking**. Voorheen waren er alleen leningen mogelijk in de gemeenten Alphen aan den Rijn, Emmen, Haarlem, Lansingerland, Maastricht, Rotterdam en Zaanstad. Na een wijziging van onder meer de statuten en het investeringsreglement kan het fonds nu in heel Nederland leningen verstrekken aan particuliere woningeigenaren die door een te laag inkomen geen marktconforme financiering kunnen krijgen. Het landelijke fonds maakt deel uit van de **Nationale Aanpak Funderingsproblematiek**.
- In de tweede helft van 2025 **nam het aantal aanvragen duidelijk toe**, ook uit gemeenten waar eerder geen leningen mogelijk waren. Om deze groei op te vangen, ontvangt het fonds in 2026 een aanvullende subsidie van **€ 20 miljoen**.

Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag

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

Ontwikkelingen en resultaten in 2025

- Het fonds verstrekke **24 leningen** voor ruim € 1,9 miljoen. Daarmee konden in totaal 24 VvE's (met samen 216 wooneenheden) hun gebouw verduurzamen.

Fonds Ruimte en Economie Den Haag

Fonds Ruimte en Economie Den Haag is een initiatief van de gemeente Den Haag, mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). **Het fonds versterkt het ondernemersklimaat in de stad met leningen aan ondernemers voor verbouwing, nieuwbouw of aankoop van bedrijfsruimtes.** Het fondsvermogen bedraagt € 14 miljoen.

Ontwikkelingen en resultaten in 2025

- Sinds de start van het fonds werd **18.645 m² bedrijfsruimte** herontwikkeld en konden **165 nieuwe arbeidsplaatsen in Den Haag** gerealiseerd worden.

Energiefonds Den Haag

Energiefonds Den Haag is een initiatief van de gemeente Den Haag, mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling

(EFRO). Het fonds financiert projecten die bijdragen aan verduurzaming en/of het terugdringen van **CO₂-uitstoot, zonder gebruik van fossiele brandstoffen.** De projecten richten zich op hernieuwbare energie, met geothermie als belangrijk speerpunt. Het fonds is aandeelhouder en risicodragend investeerder in de Haagse Aardwarmte B.V., dat het eerste binnenstedelijke geothermieproject van Nederland ontwikkelde. Met aardwarmte uit de diepe ondergrond worden woningen en gebouwen in Den Haag Zuidwest verwarmd. Het fondsvermogen bedraagt € 23 miljoen.

Ontwikkelingen, resultaten en impact

- Het fonds deed **3 kapitaalstortingen** (participaties) in de Haagse Aardwarmte B.V. voor een bedrag van € 187.000 en verstrekke een lening van € 45.000 aan een lokale energiecoöperatie in Den Haag.

Stadshavens Ontwikkelingsfonds

Stadshavens Ontwikkelingsfonds is opgericht op initiatief van de gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf Rotterdam. Het fonds heeft twee doelen: **het verbeteren van vestigingslocaties in de Rotterdamse stadshavens en op Rotterdam-Zuid, en het ondersteunen van de energietransitie in de regio.** Ondernemers kunnen een lening krijgen voor bijvoorbeeld sloop, nieuwbouw of het opknappen van bedrijfspanden en winkelruimtes. Daarnaast ondersteunt het fonds projecten die bijdragen aan een beter gebruik van energie, zoals het benutten van restwarmte uit het havengebied voor de verwarming van woningen in de regio Rotterdam. Het fondsvermogen bedraagt € 18 miljoen.

Ontwikkelingen en resultaten in 2025

- Sinds de start van het fonds werd **6.913 m² bedrijfs- en werkruimte herontwikkeld** in de Rotterdamse Stadshavens en op Rotterdam-Zuid.
- Dankzij de financieringen wordt meer restwarmte uit het Rotterdamse havengebied benut en nam de capaciteit toe met **12,18 MW**.

Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's

Het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's is een initiatief van SVn, mede mogelijk gemaakt door BNG en Invest-NL. Met een fondsvermogen van € 75 miljoen **ondersteunt het fonds VvE's vanaf acht appartementen bij het financieren van noodzakelijk en achterstallig onderhoud**. Voor gemengde VvE's, met zowel particuliere eigenaren als professionele verhuurders, biedt het fonds de verhurende partijen de mogelijkheid om in en uit te stappen (in en uit optie). Hierdoor kunnen zij kiezen voor directe aflossing of eigen financiering. Het fonds is daarmee aantrekkelijk voor de ruim 65.000 VvE's die Nederland telt.

Ontwikkelingen en resultaten in 2025

- Het fonds verstrekke **23 Onderhoudsleningen VvE** met een totale hoofdsom van € 5,1 miljoen. Bij twee leningen werd gebruikgemaakt van de in en uit optie. Dankzij de verstrekte leningen konden 639 woningeigenaren investeren in (achterstallig) onderhoud en verduurzaming.

Nationaal Warmtefonds

Het Nationaal Warmtefonds is een initiatief van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. SVn was in 2013 betrokken bij de oprichting van het toenmalige Nationaal Energiebespaarfonds en verzorgde tot en met 2020 het fondsmanagement en de uitvoering. Toen het fonds verderging onder de naam Nationaal Warmtefonds, droeg SVn deze taken over, evenals de verstrekking van nieuwe leningen. De bestaande leningenportefeuille van € 600 miljoen voor het **verduurzamen van woningen en VvE's** bleef bij SVn in beheer. Het huidige fondsvermogen bedraagt circa € 200 miljoen.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen is er om **nieuwbouwwoningen beter bereikbaar en betaalbaar te maken voor starters met een middeninkomen**. Het is een samenwerking tussen Stichting OpMaat en SVn. Het fonds richt zich primair op koopstarters tot 35 jaar met een inkomen tot € 93.531 (grens 2026). Via het fonds kunnen starters een woning kopen met het product KoopStart, waarbij een koperskorting wordt toegepast waardoor de woning onder de marktwaarde wordt aangeboden. De maximale koperskorting bedraagt € 70.000 per woning, waarvan projectontwikkelaar 25% bijdragen. De maximale marktwaarde van de woningen is gelijk aan de betaalbaarheidsgrens van € 420.000 (2026). Het fondsvermogen bedraagt € 100 miljoen.

Ontwikkelingen en resultaten in 2025

- Het fondsvermogen wordt in tranches beschikbaar gesteld. In de eerste tranche (€ 15 miljoen, open van 2 juni tot en met 7 juli 2025) werden 7 projectaanvragen ingediend voor in totaal 281 woningen. De aangevraagde koperskortingen bedroegen € 11,2 miljoen en de cofinanciering van de projectontwikkelaars bedraagt € 3,7 miljoen. Het totaal aan koperskortingen inclusief cofinanciering bedraagt € 14,9 miljoen.
- In de tweede tranche (€ 29 miljoen, open van 20 oktober tot en met 28 november 2025) werden 8 projectaanvragen ingediend voor 312 woningen. De aangevraagde koperskortingen bedroegen € 14 miljoen en de cofinanciering van de projectontwikkelaars bedraagt € 4,7 miljoen. Het totaal aan koperskortingen inclusief cofinanciering bedraagt € 18,7 miljoen.
- Omdat er nog ruimte is in de tweede tranche, bleef deze open voor nieuwe aanvragen. In december 2025 werd nog een aanvraag ingediend voor 19 woningen. De aangevraagde koperskortingen bedroegen € 0,5 miljoen, de cofinanciering van de projectontwikkelaars bedraagt € 0,2 miljoen. Het totaal aan koperskortingen inclusief cofinanciering bedraagt € 0,7 miljoen.

2.4 Impactresultaten over 2025

Vanuit onze impactstrategie definieerden we **zeven materiële impactonderwerpen**. Daarmee geven we inzicht in de impact die we faciliteren via onze financieringsoplossingen. Per onderwerp zijn indicatoren opgesteld. Om stapsgewijs meer inzicht te kunnen bieden, werken we aan een gap-analyse van de dataketen en aan een meet- en dataverzamelingsplan. In deze paragraaf rapporteren we per impactonderwerp de gerealiseerde impact over 2025, voor zover beschikbaar.

Met deze impactrapportage geven we een integraal beeld van de ecologische en sociale impact van onze activiteiten en financieringsoplossingen. De financiële resultaten komen aan bod in [hoofdstuk 3](#) en in de [jaarrekening](#).

In 2026 publiceert SVn voor het eerst een duurzaamheidsrapportage over verslagjaar 2025, opgesteld conform de VSME-standaarden. Waar deze VSME-rapportage zich richt op de eigen organisatie en de bijbehorende risico's en kansen, focust de impactrapportage op de maatschappelijke impact die SVn via haar activiteiten en financieringsoplossingen realiseert.

Overkoepelend impactonderwerp: toegang tot financiering

Toegang tot financiering is cruciaal voor het aanpakken van maatschappelijke opgaven in de gebouwde omgeving. Veel projecten rond bijvoorbeeld betaalbaar wonen, klimaatadaptatie en de energietransitie zijn urgent, maar krijgen nog niet altijd financiering van marktpartijen. SVn verstrekt leningen waar de markt dat (nog) niet doet en maakt investeringen mogelijk die bijdragen aan het versnellen van maatschappelijke opgaven. Daarmee is toegang tot financiering een overkoepelend impactonderwerp.

Impactresultaten in 2025

**€ 3,15
miljard**

toevertrouwd vermogen

13

fondsen



368

samenwerkingspartners

339

publieke partners:
Rijk, gemeenten &
provincies

29

private partners: o.a.
woningcorporaties en
impactinvesteers

**€ 2,26
miljard**

aangewend vermogen

70% toevertrouwd vermogen dat is
aangewend als leningen



12.683

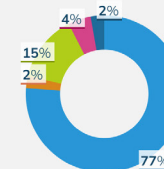
verstrekte leningen

€ 476,21 miljoen
aan leningen verstrekt



Leningen mogelijk gemaakt met geld van:

- Gemeente
- Provincie
- Gemeente & provincie
- Rijk
- Private partners



Meest populaire leningen in aantallen

Startersleningen	8.132
Duurzaamheidsleningen	2.724
Stimuleringsleningen	1.695

Impactonderwerp 1: energietransitie

De overgang van fossiele brandstoffen naar hernieuwbare energiebronnen zoals zon, wind en aardwarmte is cruciaal voor een toekomstbestendige gebouwde omgeving. SVn verstrekt leningen die hernieuwbare energie financieel haalbaar maken voor particuliere woningeigenaren, VvE's, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Dit stimuleert lokale duurzame energieopwekking, energiebesparing en vermindert de uitstoot van broeikasgassen. Daarmee dragen we bij aan een versnelling van de energietransitie en een schoner, klimaatneutraal Nederland.

Inzet en resultaten in 2025

- SVn ondersteunde gemeenten en provincies bij het **vernieuwen en verlengen van financieringsregelingen**, zoals de provinciale regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland.
- Via diverse fondsen verstrekte SVn **leningen voor verduurzaming**, vaak een combinatie van energiebesparende en toekomstbestendige maatregelen.
- Particuliere leningen werden gebruikt voor **warmtepompen, zonnepanelen, thuisbatterijen en zonneboilers**. Zakelijke leningen gingen naar VvE's, bedrijven en sportverenigingen voor **warmtepompen, zonnepanelen, warmteterugwininstallaties of aansluiting op warmtenetten**.
- Het Fûns Skjinne Fryske Enerzjy **financierde de meeste zonnepanelen: 108.484**. Dit is 90% van het totaal aantal gefinancierde zonnepanelen door alle fondsen. Dit kwam door de financiering van twee grote

€ 127,9 miljoen

aan leningen verstrekt voor verduurzaming



3.969 klanten

gestimuleerd in verduurzaming met alle fondsen



Gefinancierde maatregelen

met leningen verstrekt voor verduurzaming via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

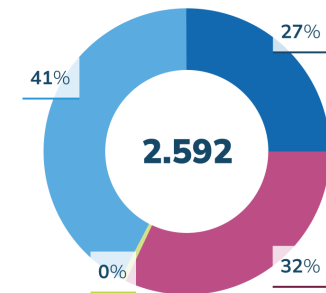


zonneparken in samenwerking met andere financiers. Het totaal geïnstalleerd vermogen is 76.578.400 WP, waarmee in het eerste jaar 14,8 kiloton CO₂ wordt vermeden.

- In totaal werden **3.969 leningen verstrekt bedoeld voor verduurzaming**, waarvan 98% via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, goed voor 88% van het totaal verstrekte leenbedrag. Het ging voornamelijk om particuliere klanten.
- De **populairste maatregelen** waren zonnepanelen (in aantallen) en warmtepompen (in leenbedrag). Thuisbatterijen winnen aan populariteit, terwijl het aantal nieuw geplaatste zonnepanelen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten daalde naar 9.834 (2024: 35.074). Bij het BNG Duurzaamheidsfonds ging het aantal gefinancierde zonnepanelen naar 33 (2024: 1.280).

Type maatregelen energietransitie gefinancierd door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

- Thuisbatterij
- Warmtepomp
- Zonneboiler
- Zonnepanelen



Impact met zonnepanelen

120.308

zonnepanelen mogelijk gemaakt (zonneparken, bedrijfsdaken, woningen)

71,8

gigawattuur in het 1^e jaar = stroom voor ca. 28.228 huishoudens

82,0

megawatt geïnstalleerd vermogen



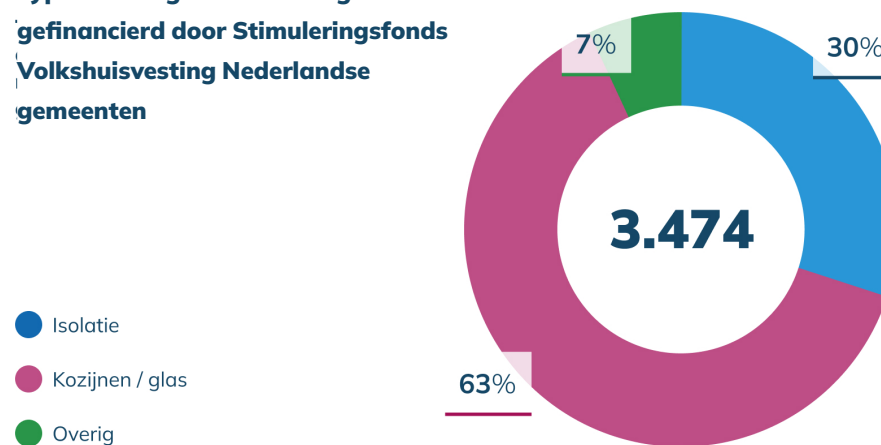
Impactonderwerp 2: broeikasgasemissies

Het verminderen van de uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen in de gebouwde omgeving is essentieel voor het behalen van de klimaatdoelen. SVn draagt bij aan een versnelling van deze reductie met financiering voor energiebesparende maatregelen in woningen en utiliteitsbouw, met name waar reguliere marktpartijen terughoudend zijn. Zo dragen we bij aan een toekomstbestendige en klimaatneutrale gebouwde omgeving.

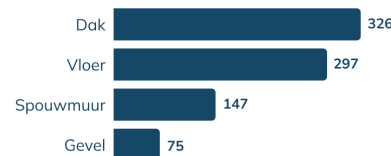
Inzet en resultaten in 2025

- Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verstrekte particuliere leningen voor met name **isolatie en HR++ glas**. Zakelijke leningen gingen vooral naar VvE's voor vergelijkbare maatregelen.
- Binnen dit fonds waren het **vervangen van kozijnen en glas** (meestal HR++ glas) de meest gekozen maatregelen, gevolgd door dak- en vloerisolatie.
- Het BNG Duurzaamheidsfonds financierde de verduurzaming van sportaccommodaties, onder meer via **isolatie, ledverlichting en duurzame sanitaire voorzieningen**.
- Het Fûns Skjinne Fryske Enerzjy financierde projecten met **aantoonbare energiebesparing en CO₂-reductie**.
- Het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's en het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag verstrekten leningen aan VvE's voor **duurzaam onderhoud en energiebesparende maatregelen**, zoals hoogrendementsglas, isolatie en slimme thermostaten.

Type maatregelen broeikasgasemissies gefinancierd door Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten



Populairste isolatiemaatregelen in aantallen:



Populairste opties kozijnen / glas in aantallen:



Lees ook:

[Met de Verzilverlening verduurzamen steeds meer inwoners hun woning](#)

Impactonderwerp 3: klimaatadaptieve woningbouw en gebiedsontwikkeling

Klimaatverandering leidt tot vaker voorkomende extreme neerslag, hitte en droogte. Dit vergroot de risico's op wateroverlast, hittestress en bodemdaling in steden en dorpen. Klimaatadaptieve woningbouw en gebiedsontwikkeling zijn daarom noodzakelijk om woningen en wijken toekomstbestendig en weerbaar te maken. SVn ondersteunt huishoudens, VvE's, projectontwikkelaars en andere partijen bij de financiering van klimaatadaptieve maatregelen. Ook funderingsherstel maakt hiervan onderdeel uit, omdat dalende grondwaterstanden tot toenemende funderingsproblemen leiden.

Inzet en resultaten in 2025

- Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten konden particulieren en VvE's leningen krijgen voor maatregelen zoals **groene daken, waterbuffers en vergroening van de leefomgeving**.
- Eind 2025 startte een regeling rond de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. De eerste leningen worden in 2026 verstrekt.
- Het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's en het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag boden onderhoudsleningen aan VvE's die in een aantal gevallen ook voor **klimaatadaptieve maatregelen** werden gebruikt.
- Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel financierde **urgent funderingsherstel**, waarmee schade door bodemdaling werd opgelost.

€ 1,5
miljoen

aan leningen verstrekt voor
funderingsherstel



verstrekkt door Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting Nederlandse
gemeenten en Fonds Duurzaam
Funderingsherstel

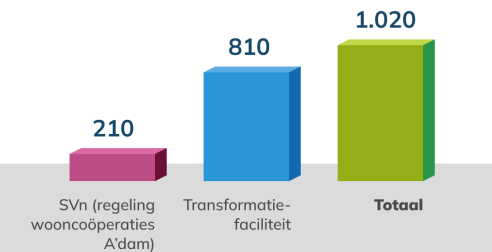
Impactonderwerp 4: toegang tot passende huisvesting

De woningmarkt kampt met een structureel tekort aan betaalbare woningen, waardoor lage- en middeninkomens minder toegang hebben tot passende huisvesting. Daarnaast is er aandacht nodig voor specifieke groepen, zoals starters en ouderen. Het vergroten van de beschikbaarheid en toegankelijkheid van geschikte en betaalbare woningen is daarom een belangrijke maatschappelijke opgave. SVn draagt hieraan bij met financieringsoplossingen die het aanbod vergroten en huishoudens ondersteunen bij het vinden of behouden van passende huisvesting.

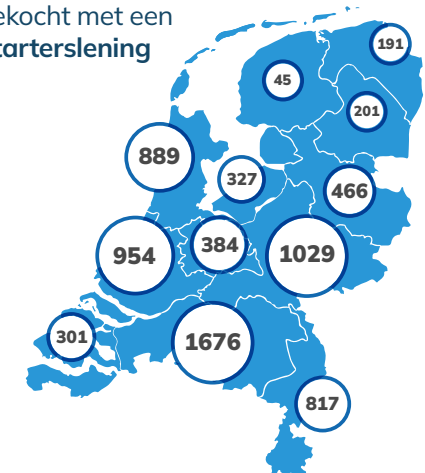
Inzet en resultaten in 2025

- Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten werden Startersleningen verstrekt, waarmee **7.280 woningen onder de betaalbaarheidsgrens** werden aangekocht. Daarmee werd 90% van de Startersleningen ingezet voor betaalbare woningen.
- Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verstrekte Verzilverleningen en Blijversleningen aan ouderen om hun **woning levensloopbestendig te maken**. Bijna alle leningen (98%) waren Verzilverleningen, waarmee zij de overwaarde op hun woning kunnen benutten zonder dat de maandlasten toenemen.
- Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten financierde via de Stimuleringslening Wooncoöperaties Amsterdam drie wooncoöperaties in Amsterdam, goed voor **210 betaalbare middenhuurwoningen**. De gemiddelde lening per woning bedroeg € 60.000.
- De Transformatiefaciliteit financierde de plan- en ontwikkelfase van transformatieprojecten, waardoor leegstaand vastgoed kon worden herontwikkeld tot wooncomplexen. Het fonds droeg bij aan **810 betaalbare woningen** (445 sociale- en middenhuur, 385 betaalbare koop). Hiermee ging 67% van de totaal verstrekte financiering naar betaalbare woningbouw. De gemiddelde lening per woning bedroeg € 22.048.

Betaalbare woningen toegevoegd aan de woningvoorraad



Betaalbare woningen gekocht met een Starterslening



257 woningen levensloopbestendig gemaakt voor ouderen



- Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen behandelde financieringsaanvragen van projectontwikkelaars voor nieuwbouwwoningen onder de marktwaarde. In 2025 werden nog geen financieringen verstrekt; wel waren 16 aanvragen in behandeling voor **612 betaalbare nieuwbouwwoningen**.
- SVn onderzocht samen met gemeenten en partners hoe innovatieve woonvormen, zoals **woningsplitsen en optoppen**, beter gefinancierd kunnen worden om de bestaande woningvoorraad efficiënter te benutten.

Impactonderwerp 5: kansengelijkheid

Kansengelijkheid op de woningmarkt betekent dat toegang tot passende en betaalbare huisvesting niet afhankelijk is van inkomen, leeftijd of achtergrond. In de praktijk hebben lage- en middeninkomens minder toegang tot koopwoningen en financiering. SVn helpt deze verschillen op de woningmarkt te verkleinen met toegankelijke en op maat gemaakte leningen, vooral waar reguliere financiering tekortschiet. Daarmee vergroten we de toegang tot de woningmarkt voor starters en andere huishoudens met beperkte leenruimte.

Inzet en resultaten in 2025

- Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verstrekten we leningen met een **lage rente, aflossingsvrije perioden en maatwerk**. Zo betalen klanten met een Starterslening de eerste drie jaar geen rente. Ook het Fonds Duurzaam Funderingsherstel biedt drie jaar rentevrije financiering.
- Sommige gemeentelijke regelingen, zoals in Den Helder en Texel, bieden **rentevrije leningen** voor woningverduurzaming, klimaatadaptieve maatregelen, asbestsanering of funderingsherstel.
- Van de 12.683 nieuwe leningnemers betaalde 65% in 2025 **geen rente**. Van hen maakte 98%

Lees ook:

[Voormalig hoofdkantoor ING in Leeuwarden getransformeerd tot hoogwaardig wooncomplex](#)



gebruik van de Starterslening, gevolgd door de Woonlening van de gemeente Den Helder.

- Diverse gemeenten **verhoogden in de afgelopen jaren de maximale leeftijd voor Startersleningen** naar 40 of 45 jaar, of lieten de leeftijdsgrens los. Hierdoor konden in 2025 ruim 450 starters ouder dan 35 jaar hun eerste woning kopen met een Starterslening.
- Starters met een Starterslening waren **gemiddeld 1,5 jaar jonger dan starters zonder deze lening**. Dit laat zien dat de Starterslening jongeren helpt om eerder een eerste woning te kopen en dit hun positie op de woningmarkt versterkt. Ook was het aandeel eenpersoonshuishoudens dat een woning kocht met een Starterslening 30% groter dan het aandeel eenpersoonshuishoudens zonder deze lening.

Impactonderwerp 6: veilige gebouwen

Veilige gebouwen zijn essentieel voor de gezondheid en veiligheid van bewoners en gebruikers. In woningen en gebouwen kunnen risico's bestaan door constructieve gebreken, asbest of loodleidingen, of onvoldoende brandveiligheid. Het wegnemen van deze risico's vraagt vaak om ingrijpende maatregelen, zoals funderingsherstel, balkonreparatie, asbestsanering of het vernieuwen van installaties. Voor veel particuliere woningeigenaren en VvE's ontbreekt echter vaak de financiële ruimte of het draagvlak. SVn ondersteunt met financiering, zodat maatregelen rond herstel, achterstallig onderhoud en preventie tijdig uitgevoerd kunnen worden en de kwaliteit van gebouwen gewaarborgd blijft.

Inzet en resultaten in 2025

- Via meerdere gemeentelijke regelingen financierde het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten veiligheidsmaatregelen voor woningen. Het ging om bijvoorbeeld **funderingsherstel, zwambestrijding en asbestsanering**. Leningen werden ook gecombineerd met verduurzaming en toekomstbestendig onderhoud.

71%

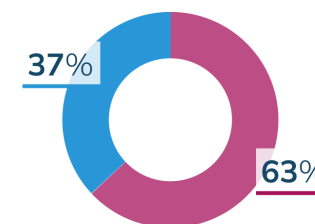
Percentage woningaankopen door één leningnemer met een Starterslening



Zonder Starterslening **41%**

€ 2,5 miljoen

aan leningen verstrekt om gebouwen veiliger te maken



- Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
- Fonds Duurzaam Funderingsherstel

- SVn financierde diverse onderhoudsmaatregelen van VvE's, vaak in situaties met achterstallig onderhoud. Het ging meestal om een combinatie van **herstel- en verduurzamingsmaatregelen**, zoals het verwijderen van een asbestdak en het plaatsen van een geïsoleerd dak met zonnepanelen.
- Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel verstrekte leningen aan particuliere woningeigenaren voor **funderingsherstel**.
- Het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's en het Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag financierden onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen bij VvE's die ook **veiligheidsrisico wegnamen**.
- Het BNG Duurzaamheidsfonds verstrekte leningen aan sportverenigingen voor onder meer onderhoud en maatregelen die **veiligheidsrisico's verminderden**.
- In sommige gemeenten kunnen Verzilverleningen gebruikt worden voor maatregelen die bijdragen aan het verkrijgen van het **Politiekeurmerk Veilig Wonen**, zoals gecertificeerd hang- en sluitwerk en verlichting bij buitendeuren.

Lees ook:

[Toekomstbestendig wonen: VvE Nijenheim zet grote stap vooruit](#)

Impactonderwerp 7: sociale cohesie

Sociale cohesie gaat over verbondenheid, wederzijds vertrouwen en actieve participatie in buurten.

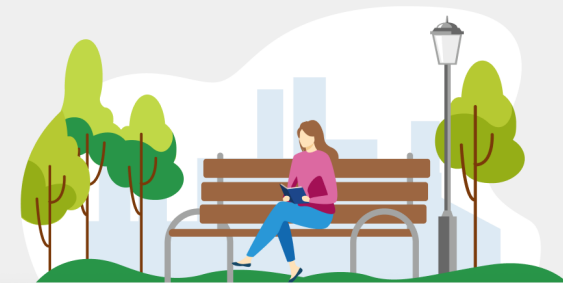
De fysieke inrichting van woonomgevingen en de aanwezigheid van openbare ruimtes en gezamenlijke voorzieningen spelen hierin een belangrijke rol. Inclusieve woonmilieus en toegankelijke ontmoetingsplekken versterken de leefbaarheid en het onderlinge contact tussen bewoners. SVn draagt hieraan bij door financiering van projecten die ontmoeting, inclusie en maatschappelijke participatie stimuleren. Zo ondersteunen we buurten waar bewoners samen investeren in hun woon- en leefomgeving.

Inzet en resultaten in 2025

- Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten verstrekte via de Stimuleringslening Wooncoöperaties Amsterdam leningen aan wooncoöperaties, waarmee **inclusieve en gemeenschapsgerichte woonomgevingen** zijn gerealiseerd.
- Het BNG Duurzaamheidsfonds financierde onderhoud en verduurzaming van sportaccommodaties, zodat **verenigingen toegankelijk blijven** voor een brede groep inwoners.
- De Transformatiefaciliteit verstrekte leningen voor de herontwikkeling van leegstaande gebouwen naar **wooncomplexen met een mix van woningtypen en gezamenlijke voorzieningen**.
- Diverse fondsen verstrekten **leningen aan collectieve organisaties**, zoals VvE's, energiecoöperaties, sportverenigingen en stichtingen. Deze organisaties stimuleren actief bewonersparticipatie en gezamenlijk bestuur. Hierdoor ontstaan ontmoetingskansen, wordt wederzijds vertrouwen versterkt en neemt de sociale verbondenheid in de buurt toe.

€ 14,2
miljoen

aan leningen verstrekt voor
gemeenschappelijke voorzieningen of
ontmoetingsplekken



78% 

van deze leningen is verstrekt door het BNG
Duurzaamheidsfonds

Toelichting impactberekeningen

Om transparant te zijn in onze rapportages over maatschappelijke impact hoort bij de gepresenteerde gegevens in dit hoofdstuk onderstaande toelichting.

Algemeen

- Het gaat om de impact van leningen die in 2025 zijn verstrekt.
- Leningen voor verduurzaming hebben effect op zowel het impactonderwerp energietransitie als broeikasgasemissies. Om herhaling te voorkomen, verantwoorden we deze leningen uitsluitend onder energietransitie. De gefinancierde maatregelen zijn, voor zover mogelijk, uitgesplitst naar energietransitie of broeikasgasemissies. Voor het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten geldt dat maatregelen gerapporteerd worden die in 2025 via het bouwdepot zijn uitbetaald.
- Het gaat om een vooraf geschatte impact, niet om daadwerkelijk gemeten besparing achteraf.
- SVn ontwikkelde in 2025 een nieuwe impactstrategie met nieuwe materiële impactonderwerpen en meetinstrumenten.
- Nog niet alle benodigde data voor het meten van impact zijn volledig in de administratieve systemen opgenomen.
- Voor de impactberekeningen van Startersleningen maakten we gebruik van een dataset die 97% van de Startersleningen omvat.

Berekeningen CO₂-impact

- We kennen alleen impact toe aan leningen waarbij dit betrouwbaar te berekenen is. Voor 2025 betekent dit dat CO₂-besparing alleen voor zonnepanelen kwantitatief gepresenteerd wordt.
- Bij de berekening van energieopwekking en vermeden CO₂-uitstoot gaan we uit van de impact in het eerste jaar, niet van de volledige technische levensduur van de installatie of de looptijd van de lening.
- We rekenden met well-to-wheel emissiefactoren, wat betekent dat de volledige keten wordt meegenomen, van opsporing en productie tot recycling en verbruik.
- Indien beschikbaar is gerekend met levenscycluskosten.
- Voor zonnepanelen veronderstellen we dat elk paneel 0,875 kWh per kWp oplevert, op basis van publieke informatie.
- Het geïnstalleerd vermogen van zonnepanelen is gebaseerd op een gemiddelde van 450 WP per paneel, om uitschieters in de data te beperken.
- Per lening voerden we de volgende berekeningen uit:
 - Hoeveel energie wordt er vermeden?
 - Hoeveel energie wordt er opgewekt?
 - Hoeveel extra energie wordt er gebruikt?
- Met behulp van actuele emissiefactoren van [co₂emissiefactoren.nl](https://co2emissiefactoren.nl) rekenen we deze waarden om naar CO₂-impact.
- Voor 2025 gebruiken we deze CO₂-factoren:

Type	Kg CO ₂	Eenheid
<i>Stroom (bron onbekend)</i>	0,268	KWh
<i>Levenscyclus uitstoot stroom (bron onbekend)</i>	0,015	KWh
<i>Levenscyclus uitstoot zonnepanelen</i>	0,062	KWh

2.5 Vooruitblik op 2026

Het jaar 2026 is begonnen in een tijd van grote veranderingen in de wereldpolitiek. Dit heeft gevolgen voor de economie en de politiek, in zowel Nederland als daarbuiten. Ook de overheidsfinanciën staan onder druk. Het nieuwe kabinet moet daarom belangrijke keuzes maken. Als minderheidskabinet zal het de plannen samen met de Tweede Kamer moeten waarmaken.

In 2026 zijn er ook gemeenteraadsverkiezingen. Gemeenten hebben naast veel maatschappelijke opgaven ook te maken met grote financiële uitgaven. De woningmarkt blijft een belangrijk beleidsmatig aandachtspunt. De maatregelen die genomen worden, hebben veel invloed op de gebouwde omgeving. Vanuit de vernieuwde strategie van SVn vertalen we deze ontwikkelingen naar onze ambities voor 2030. We gaan hier met veel motivatie mee aan de slag.

Enkele voorbeelden van waarmee we in 2026 aan de slag gaan:

Lancering Betaalbaar Thuis

In januari 2026 lanceerden we Betaalbaar Thuis: het sociaal erfpachtinstrument voor gemeenten. Hiermee kunnen gemeenten koopwoningen betaalbaar en beschikbaar houden voor specifieke doelgroepen. De regeling is goedgekeurd door NHG en de Belastingdienst.

Jubileumjaar

In 2026 bestaat SVn 30 jaar. Een bijzondere mijlpaal waarbij we in 2026 uitgebreid bij stil zullen staan. Het jubileumjaar loopt van augustus 2026 – precies 30 jaar na de oprichting van SVn – tot en met augustus 2027. We vieren dit met deelnemers, samenwerkingspartners en collega's. Met het jubileumprogramma 30 jaar samen vooruit blikken we terug op wat we bereikten, vieren we de successen van de afgelopen decennia en zetten we gezamenlijk koers naar de toekomst.

Duurzaamheidsverslag (VSME)

Naast onze belangrijkste taak – het bieden financieringsoplossingen waar stimulering nodig is en waar investeringen aantoonbare maatschappelijke impact hebben – startten we in 2025 met het opzetten van een duurzaamheidsrapportage. Dit doen we op basis van de Voluntary Sustainability Reporting Standaard (VSME). De VSME-standaard is gebaseerd op drie pijlers van duurzaamheid: milieu (environment), sociaal en goed bestuur (governance, ook wel ESG genoemd). We willen in 2026 ons eerste rapport publiceren over het jaar 2025.

Garantiefonds Maatschappelijk Vastgoed

In 2026 werken we samen met Invest-NL toe naar een Garantiefonds Maatschappelijk Vastgoed. Dit fonds kan garanties afgeven voor grotere financieringsprojecten in het maatschappelijk vastgoed. Het is een aanvulling op bestaande waarborgfondsen en wordt beschikbaar voor de hele financieringsmarkt. Hierdoor kunnen reguliere banken met minder risico grote investeringen financieren en krijgen bijvoorbeeld ziekenhuizen, theaters en onderwijsinstellingen de mogelijkheid om hun gebouwen te updaten naar nieuwe duurzaamheidsstandaarden.

Fonds Coöperatief Wonen

Het Fonds Coöperatief Wonen wordt in 2026 verder uitgewerkt, ingericht en officieel gestart. Dit betekent dat we afspraken maken met financiers van het fonds en dat de organisatie goed wordt ingericht. Samen met alle betrokken partijen zorgen we voor een duidelijke en logische klantreis. Zo worden coöperatieve wooninitiatieven vanaf het eerste idee tot en met de uitvoering van het project zo goed mogelijk ondersteund.

Toekomstbestendige bedrijventerreinen

Rondom toekomstbestendige bedrijventerreinen werken we samen met meerdere partijen aan een nieuwe financieringsoplossing. Het doel is om collectieve maatregelen te kunnen financieren op het gebied van energietransitie, netcongestie, klimaatadaptatie en vergroening. Vooral voor klimaatadaptatie zijn er creatieve financieringsoplossingen nodig. Zo kunnen bedrijventerreinen niet alleen sneller verduurzamen, maar ook aantrekkelijker en prettiger worden als werkomgeving.

03

Financieel resultaat & cijfers

Financieel resultaat & cijfers

Financieel resultaat

Vanuit onze strategie streven we naar groei. Groei van het toevertrouwde vermogen en groei van de financieringsoplossingen die we bieden. Dat draagt bij aan de impact die we voor en met onze samenwerkingspartners realiseren, en waarmee we invulling geven aan onze missie om met financieringsoplossingen maatschappelijke waarde te creëren. Groeien draagt ook bij aan een stijging van onze opbrengsten. Die stijging gebruiken we voor de organisatie, want groei leidt tot uitbreiding. En het vraagt om verdere investeringen waarmee we op de lange termijn een betrouwbare en stabiele organisatie voor onze samenwerkingspartners kunnen zijn.

In 2025 steeg de productie binnen het Stimuleringsfonds naar recordhoogte dankzij Startersleningen en zakelijke leningen. Met Fonds Coöperatief Wonen en de regeling Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed startten we twee nieuwe proposities. Fonds Duurzaam Funderingsherstel is uitgebreid naar landelijke dekking. En met een subsidie van het ministerie van VRO wordt het BNG Duurzaamheidsfonds vergroot. Als gevolg hiervan stegen onze opbrengsten met € 1,8 miljoen.

Aan de andere kant namen de kosten toe, als gevolg van verdere investeringen in de organisatie. Daarnaast voerden we eind 2025 een reorganisatie door, waarvan de kosten op het resultaat over 2025 drukken. Het financieel resultaat na vennootschapsbelasting is in 2025 **€ 0,4 miljoen negatief** (2024: € 2,6 miljoen positief).

Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten (tabel 1) bedragen **€ 34,2 miljoen** (2024: € 32,4 miljoen).

Toelichting:

- In 2025 realiseerden we een positief renteresultaat van € 9,3 miljoen (2024: € 11,5 miljoen). De daling van het renteresultaat ten opzichte van vorig jaar kunnen we verklaren 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 steeg door een toename van het aantal verstrekte hypothecaire en zakelijke leningen, en het aantal verstrekte subsidies.
- 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.
- De overige baten zijn hoger als gevolg van groei in fondsmanagementactiviteiten.

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
	€	€
Renteresultaat	9.331	11.475
Opbrengst afsluitkosten	7.405	6.016
Beheervergoeding	11.266	9.632
Overige baten	6.170	5.236
Totaal bedrijfsopbrengsten	34.172	32.359

Tabel 1: Bedrijfsopbrengsten

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten (tabel 2) bedragen **€ 34,6 miljoen** (2024: € 28,5 miljoen).

Toelichting:

- In 2025 bedroeg de personeelsformatie gemiddeld 161 fte (2024: 145). Deze toename is gerelateerd aan de groei van SVn. Het beheerde vermogen en onze leningenportefeuille groeien en daarmee creëren we samen met onze partners meer impact. Die groei leidt tot toenemende complexiteit in de organisatie. We anticiperen hierop door te investeren in de organisatiestructuur, governance en processen.
- Per 1 januari 2026 wijzigt de organisatiestructuur. Dit gaat samen met de uitbreiding van personeel. Dit is deels structureel en vraagt deels om tijdelijk extra (extern) personeel. In aanloop naar de nieuwe organisatiestructuur voerden we eind 2025 een reorganisatie door. Als gevolg daarvan vervallen in 2026 een aantal functies door boventaligheid. In overeenstemming met het sociaal plan (met afspraken tussen SVn en de ondernemingsraad in geval van reorganisatie) worden de betrokken medewerkers maximaal een half jaar vrijgesteld van werk en ontvangen aan het einde van hun dienstverband een beëindigingsvergoeding. Voor deze kosten is een kortlopende schuld opgenomen van € 1,6 miljoen per balansdatum.

- Onder de overige bedrijfslasten vallen kosten voor huisvesting, fondsmanagement, automatisering en advies. De kostenstijging hier is te verklaren door een toename van accountantskosten en juridische kosten die samenhangen met de ontwikkeling van nieuwe producten en fondsen. Tot slot stegen de huisvestingskosten door hogere servicekosten.

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
	€	€
Personeelskosten	24.034	18.415
Overige bedrijfslasten	10.601	10.044
Totaal bedrijfslasten	34.635	28.459

Tabel 2: Bedrijfslasten

Ontwikkeling leningenportefeuille

In 2025 steeg het totaalbedrag aan verstrekte financieringen naar een nieuw record van **€ 455 miljoen**. Dit is een stijging van 10% ten opzichte van 2024 (tabel 3). In aantallen namen de verstrekte leningen af met 6%. De gemiddelde hoofdsom van de verstrekte financieringen nam met 16% toe.

De vraag naar Startersleningen nam verder toe; in aantallen steeg de productie met 15%. De vraag naar overige hypothecaire- en Verzilverleningen daalde met bijna 20%. Per saldo steeg de productie van hypothecaire leningen in euro's met ruim 13%.

Als gevolg van inflatie en schaarste in bouwmaterialen, installateurs en aannemers steeg de gemiddelde hoofdsom van een consumptieve lening met 15%. Hier tegenover staat een lager aantal verstrekte leningen (31% minder). Hierdoor daalde de productie van consumptieve leningen in euro's met 21%.

De productie van zakelijke leningen steeg met bijna 40%; door een stijging van de gemiddelde hoofdsom met 65% steeg de productie in euro's met 130%.

In 2025 daalde de productie van Transformatieleningen in bedrag met 44%. De productie binnen het Realisatiefonds is in bedrag 54% lager dan in 2024.

Door het hoge aandeel Startersleningen en zakelijke Stimuleringsleningen is de gemiddelde hoofdsom met € 36.200 in 2025 terug op het niveau van 2010 (circa € 36.000). Destijds bestond de productie hoofdzakelijk uit Startersleningen met hoge leensommen.

(Bedragen x € 1 mln)	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Verstrekte financieringen in €	455	414	445	310	192	176	173	159	129	165	205	249	149	147	153	209
Aantal financieringen	12.564	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	36.200	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 2010-2025

Aantal Startersleningen groeit fors

Het aantal verstrekte Startersleningen groeide ten opzichte van 2024 fors met 15%. In 2025 kochten ruim 8.100 starters hun eerste woning met een Starterslening. Dat de groei uit voorgaande jaren verder doorzet, komt onder meer door een verhoging van de NHG-kostengrens naar € 450.000 (2024: € 435.000). Wanneer energiebesparende maatregelen meegefinancierd worden, is de NHG-grens 6% hoger.

Verder bleef in 2025 de beschikbaarheid van koopwoningen voor starters hoog. De verklaring hiervoor is een aanpassing in de huurwet (2024), waardoor meer verhuurders hun woningen verkopen. Door een verdere stijging van het gemiddelde inkomen en een stabiele rente nam het aantal verstrekte Startersleningen toe. De gemiddelde hoofdsom van een Starterslening steeg met 2% en is lager dan de inflatie en toename van de NHG-grens.

Daling volume Duurzaamheidsleningen en Stimuleringsleningen

Het aantal verstrekte Duurzaamheids- en Stimuleringsleningen daalde in 2025 met 29% naar 4.417 leningen (2024: 6.196). Het aantal verstrekte zakelijke Stimuleringsleningen voor onderhoud, asbest en verduurzaming van onder meer maatschappelijk vastgoed en VvE's steeg met 39% tot 177 (2024: 127).

(Bedragen x € 1 mln.)	2025		2024	
	Aantal	€	Aantal	€
Portefeuillecijfers				
Stimuleringsleningen en overige leningen	43.400	551	43.437	495
Startersleningen	33.022	1.099	25.111	902
Duurzaamheidsleningen	32.811	182	36.389	191
Transformatieleningen	31	87	25	74
Realisatieleningen	52	4	43	4
Garantielening	1	3	1	3
Portefeuille balans SVn	109.317	1.926	107.607	1.669
Portefeuille overige fondsen	19.387	364	21.678	402
Totaal Portefeuille	128.704	2.290	129.285	2.071

Tabel 4: Cijfers productie en portefeuille

Vervolg tabel 4: Cijfers productie en portefeuille

(Bedragen x € 1 mln.)	2025		2024	
	Aantal	€	Aantal	€
Productie				
Stimuleringsleningen	2.722	120	3.946	100
Startersleningen	8.132	293	7.101	251
Duurzaamheidsleningen	1.695	24	2.250	28
Transformatieleningen	13	18	12	32
Realisatieleningen	3	-	8	1
Garantielening	-	-	1	3
Portefeuille balans SVn	12.565	455	13.318	414
Portefeuille overige fondsen	120	22	109	17
Totaal portefeuille	12.685	477	13.427	431

Zakelijke Stimuleringsleningen hebben ten opzichte van consumptieve en hypothecaire leningen gemiddeld een hogere hoofdsom. In euro's bedroeg de productie van zakelijke Stimuleringsleningen € 62,5 miljoen (2024: € 27,2 miljoen; een stijging van 130%). Zowel het aandeel consumptieve als hypothecaire Stimuleringsleningen daalde. Het aantal verstrekte consumptieve en hypothecaire leningen daalde met respectievelijk 36% en 20%. De hoofdsom van consumptieve leningen steeg met 17%. De gemiddelde hoofdsom van hypothecaire Stimuleringsleningen bleef gelijk. De gemiddelde hoofdsom van Duurzaamheids- en Stimuleringsleningen steeg in 2025 met 55% tot circa € 32.600 (2024: € 20.600). De totale productie nam in 2025 toe tot € 144 miljoen (2024: € 128 miljoen).

Omvang revolverende fondsen en aanwending

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

Eind 2025 was 71% van het beschikbare fondsvermogen van € 2.624 miljoen uitgezet in leningen zonder of met een lage rente. In 2025 nam het totale, revolverende fondsvermogen toe dankzij een netto bijstorting (€ 365 miljoen) door deelnemers en het saldo (€ 20 miljoen) van renteopbrengsten en kosten van fondsen.

(Bedragen x € 1 mln.)	2025	2024	Mutatie t.o.v. 2024
	€	€	
Stimuleringsfondsen	758	682	76
Startersfondsen	1.256	1.067	189
Duurzaamheidsfondsen	247	259	(12)
Corporatiefondsen	13	14	(1)
Transformatiefaciliteit	164	159	5
Asbestfonds	9	9	-
Realisatiefonds	4	4	-
Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen	100	70	30
Fonds Coöperatief Wonen	61	-	61
Regeling Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed	11	-	11
Totaal revolverend vermogen	2.624	2.264	360
Aangewend bedrag	1.868	1.615	253
Aangewend %	71%	71%	

Tabel 5: Omvang revolverende fondsen

Hertoets Starterslening: meetmoment financiële draagkracht

De Starterslening houdt rekening met de inkomensontwikkeling van de starter. Woningeigenaren met een Starterslening betalen de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Ze kunnen na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar een hertoets aanvragen om hun financiële draagkracht te laten toetsen. 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 2025 konden 6.243 woningeigenaren met een Starterslening een hertoets aanvragen (tabel 6):
- 14% (862 woningeigenaren) loste de lening volledig af vóór het toetsmoment
- 74% (4.608 woningeigenaren) heeft voldoende financiële draagkracht om de volledige rente en aflossing te betalen
- 0% (27 woningeigenaren) heeft beperkte financiële draagkracht en betaalt gedeeltelijk rente
- 12% (746 woningeigenaren) heeft onvoldoende financiële draagkracht om rente en/of aflossing te betalen

	2025		2024	
	Aantal	€	Aantal	€
Komt in aanmerking voor een hertoets	6.243	100%	5.983	100%
Lost vroegtijdig af (vóór het toetsmoment)	862	14%	839	14%
	5.381	86%	5.144	86%
Betaalt volledige rente en aflossing	4.608	74%	4.612	77%
	773	12%	532	9%
Betaalt gedeeltelijk rente	27	0%	33	1%
	746	12%	499	8%
Betaalt geen rente en aflossing	746	12%	499	8%
	-	-	-	-

Tabel 6: Hertoetsgegevens Startersleningen 2025

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.

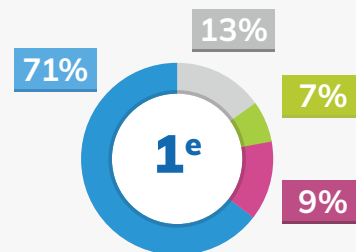
De langjarige gemiddelden laten zien dat na het eerste hertoetsmoment (na drie jaar) over 71% van de leningen volledige rente en aflossing betaald wordt (figuur 2). Gemiddeld 13% van de leningen is op dat moment volledig afgelost. 16% van de woningeigenaren heeft na drie jaar onvoldoende betaalcapaciteit 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.

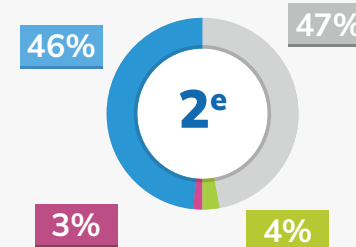
Na het derde hertoetsmoment (na tien jaar) heeft nog slechts 2% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. 79% van de leningen is op dat moment volledig afgelost.

Na het vierde hertoetsmoment (na vijftien jaar) is 88% van de leningen volledig afgelost en heeft 2% onvoldoende inkomen om de volledige of gedeeltelijke maandlast te kunnen betalen. De overige 10% betaalt rente en aflossing.

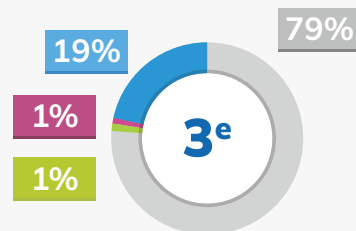
Na eerste hertoetsingsmoment



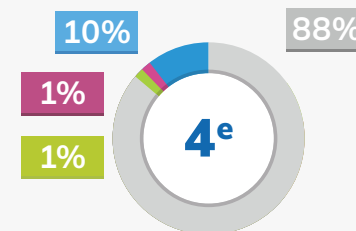
Na tweede hertoetsingsmoment



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 2025 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.)	2025
	€
Nationaal Warmtefonds	200
JESSICA-fondsen (ED, FRED en SOFIE)	55
Fûns Skjinne Fryske Energjy (FSFE)	90
Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag	6
Fonds Duurzaam Funderingsherstel	20
BNG Duurzaamheidsfonds	82
Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's	75
Totaal fondsvermogen per 31-12-2025	528

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

Eigen vermogen

Op 31 december 2025 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 2026. 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.

Om de productie van Verzilvereningen aan te jagen, financierden we maximaal 100 leningen / de eerste € 1,5 miljoen uit het eigen vermogen. Het werden 53 leningen met een hoofdsom van € 1,4 miljoen. Per 31 december 2025 bedraagt de portefeuille 40 leningen met een schuldrest van € 1,2 miljoen.

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 2025 bedroeg het aantal leningen met een betalingsachterstand van drie maanden of meer 124 (2024: 124). Dit is 0,1% (2024: 0,1%) van alle leningen in beheer bij SVn (2025: 109.233; 2024: 107.527). Het betaalgedrag van onze leningnemers is daarmee goed te noemen.

In 2025 zijn er geen woningen (2024: twee) met verlies verkocht. Voor een woningverkoop met verlies op een Starterslening wordt een verliesdeclaratie bij NHG (formeel betreft dit het Waarborgfonds Eigen Woningen; afgekort 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

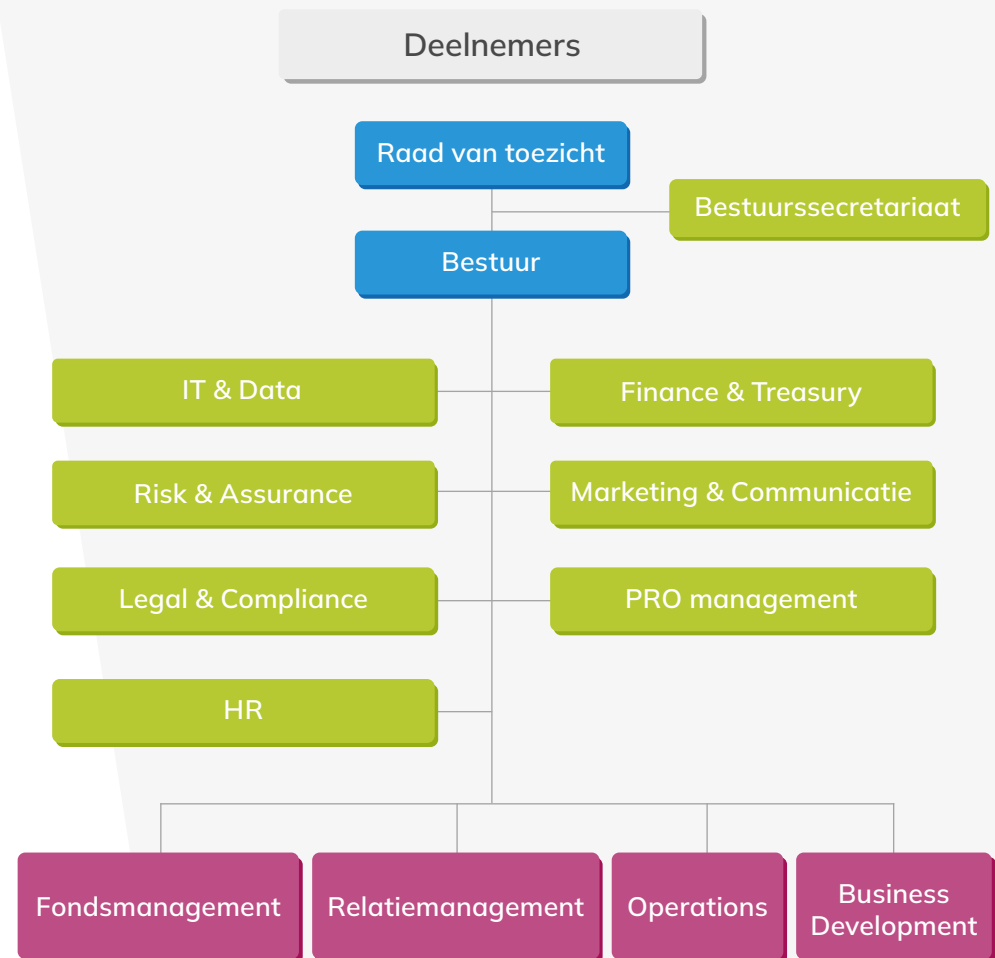
Organisatie

Organisatiestructuur

SVn heeft een raad van toezicht-model met een bestuur en een raad van toezicht (figuur 3). Het (collegiaal) bestuur van SVn bestaat uit twee bestuurders. Na de uitdiensttreding van bestuurder Stella Vos-van Daatselaar in het najaar van 2025, vormt Arjen Gielen tijdelijk als enige het bestuur.

De organisatie bestaat uit vier businessteams: Fondsmanagement, Relatiemanagement, Operations, Business Development. Daarnaast leveren IT & Data, Marketing & Communicatie, Finance & Treasury, Risk & Assurance, en 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.

In de loop van 2025 is voor een nieuw bestuursmodel gekozen. Dit leidde tot een herstructurering van de organisatie conform het Three Lines Model. De nieuwe structuur is vanaf 1 januari 2026 van kracht. Het bestuur zal bestaan uit een CEO, CFRO en COO. In de loop van 2026 worden de rollen van CFRO en COO ingevuld. Er komt een brede managementlaag met directe rapportagelijn naar een van de bestuurders.



Figuur 3: Organogram

Personele bezetting

In 2025 bedroeg de gemiddelde personeelsformatie 161,6 fte (2024: 145 fte). In totaal is de vaste bezetting in 2025 uitgebreid van 105,8 naar 124,0 fte. De flexibele bezetting nam toe van 42,3 naar 51,4 fte. De uitbreiding van vrijwel alle teams heeft te maken met de toenemende capaciteitsbehoefte om noodzakelijke verander- en verbeterinitiatieven te kunnen vormgeven en implementeren.

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. Op basis van dit plan investeerden we de afgelopen jaren in de ontwikkelkracht van onze organisatie. In 2025 startten we met de voorbereidingen voor de nieuwe strategische planperiode. In december leidde dit tot vaststelling van het strategisch plan 2026-2030 door de raad van toezicht. Het plan is een herijking van de strategie die tot en met 2025 van kracht was.

Programma Effectiever Samenwerken

In 2025 startten we organisatiebreed het verander- en verbeterprogramma Effectiever Samenwerken, om de interne organisatie verder te professionaliseren. Hieronder vielen diverse projecten. Voor een heldere verantwoordelijkheidsverdeling is vanuit het programma besloten om onder meer de governancestructuur aan te passen. Dit leidde halverwege 2025 tot een reorganisatie waarbij zowel nieuwe functies ontstonden als bestaande

functies zijn komen te vervallen. Ongeveer tien mensen werden boventallig. De nieuwe organisatiestructuur is vanaf 1 januari 2026 van kracht. Daarnaast zijn diverse interim specialisten aangetrokken om de kennis en expertise van de organisatie te versterken op domeinen als kredietbeleid, CCD-beleid, DORA en inkoop.

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 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 2025 bedraagt het WNT-maximum € 246.000. SVn blijft ook binnen de normen van de Wbfo. We kennen geen 13^e maand en geen systeem van variabele beloning.

Diversiteit

Van de medewerkers bij SVn is 43% vrouw en 57% man. De raad van toezicht bestaat uit vijf leden, waarvan twee vrouwelijke en drie mannelijke leden. In het reglement staat 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 bestond (tot Stella Vos-van Daatselaar uit dienst trad als bestuurder) uit twee bestuursleden, waarvan één vrouw en één man. SVn heeft, inclusief beide bestuurders, twaalf leidinggevende functies. Daarvan zijn vier posities bezet door vrouwen en acht door mannen.

Onze visie op goed werkgeverschap richt zich 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 houding, gedrag en motivatie van onze medewerkers passen bij de richting, ambitie en doelstellingen van SVn. Hieronder staan voorbeelden van de soft controls die we hanteren.

Pre-employment screening

Iedere medewerker, zowel intern als extern, neemt verplicht deel 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. Alle 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 voor interne misstanden.

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 afsprakenbesprek en het beoordelingsgesprek, in combinatie met tussentijdse evaluatiemomenten. De performancemanagementcyclus richt zich op de evaluatie van het gedrag en de prestaties van onze medewerkers, en 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 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 bestond tot 26 september 2025 uit de heer Arjen Gielen en mevrouw Stella Vos-van Daatselaar. Mevrouw Vos-van Daatselaar trad per 26 september 2025 uit dienst als statutair bestuurder van SVn.

Bezoldigingsgegevens

De bezoldigingsgegevens van het bestuur zijn in de jaarrekening opgenomen bij de toelichting op de winst- en verliesrekening. [Zie de tabel op pagina 101.](#)

Nevenfuncties en -activiteiten bestuursleden

Stella Vos-van Daatselaar heeft de volgende nevenfunctie:

- Lid raad van toezicht en lid commissie bedrijfsvoering en financiën bij MBO Amersfoort (vanaf 13 februari 2025)

Arjen Gielen voert de volgende nevenactiviteiten uit:

- Initiatiefnemer en trekker van de Langetermijndenktank
- Lid raad van advies bij het Nibud
- Voorzitter Innovatietafel Wonen, Zorg en Pensioen

05

Risicomangement

Risicomanagement

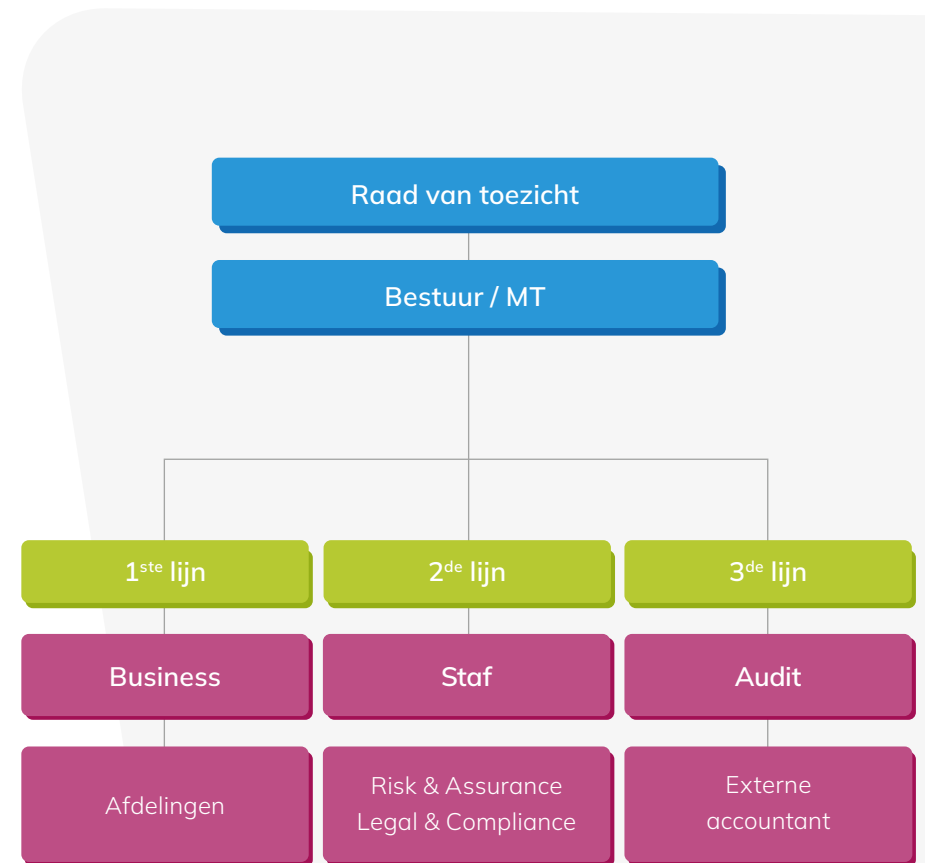
Inleiding

In een omgeving met toenemende volatiliteit, technologische afhankelijkheid en aangescherpte wet- en regelgeving is effectief risicomanagement onmisbaar voor het realiseren van de strategische doelstellingen van SVn.

De druk neemt verder toe door onder meer de invoering van de Digital Operational Resilience Act (DORA), die hogere eisen stelt aan onze operationele weerbaarheid, governance en beheersing van ICT- en uitbestedingsrisico's.

Tegelijkertijd heeft SVn de ambitie om gecontroleerd te groeien. Dit is noodzakelijk om structureel stijgende kosten – voor onder meer compliance, IT-beveiliging en risicobeheersing – duurzaam te kunnen dragen. Het vraagt om een zorgvuldige balans tussen kansen benutten en bijbehorende risico's beheersen. Risicomanagement ondersteunt deze balans door risico's tijdig te identificeren, te analyseren, voorstellen te doen voor risicoreactie en de mitigatie te monitoren. Zo krijgen het management van SVn, het bestuur en de raad van toezicht inzicht in de risicoafwegingen en de samenhang, met strategische keuzes en in het verlengde daarvan (bestuurs)besluiten.

Uitgangspunt van de risicobeheersing is dat risico-eigenaarschap bij de eerste lijn ligt. Daarbij ligt de focus niet alleen op het beperken van risico's, maar ook op het mogelijk maken van verantwoorde groei binnen de vastgestelde kaders en risicobereidheid.



Figuur 4: Three-lines-model

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 deze aantoonbaar uit te voeren met duidelijke verantwoordelijkheden. In het risicocomité worden de mate van beheersing en de (risico-)ontwikkelingen besproken, en legt de eerste lijn hierover verantwoording af.
- 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 de (risico-)ontwikkelingen. Risk & Assurance rapporteert en adviseert hierover aan de afdelingen, het bestuur en de raad van toezicht.
- Forvis Mazars is naast accountant voor onze jaarrekeningcontrole ook de accountant voor de ISAE 3402 audit. Als onderdeel van deze audit controleert Forvis Mazars ook het systeem van risicobeheersing en de interne controle.

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 assurancetraject. Dit traject 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 voor 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 juiste risicoreactie. 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 over zowel het beheersen van de negatieve effecten als 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 geven van invulling aan de organisatielegitimiteit. De risicostrategie draagt daarmee bij aan het waarborgen van de continuïteit van de dienstverlening en het beschermen en 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 uitvoeren 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
- Fraude- en integriteitsrisico

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

Strategisch risico

Het risico dat SVn haar missie, langetermijndoelstellingen en gewenste mate van impact niet realiseert, als gevolg van onjuiste strategische keuzes of gebrekkige implementatie.

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

Marktrisico

Het risico dat ongunstige veranderingen in de markt, zoals de ontwikkeling van rente en huizenprijzen, de financiële positie van SVn nadelig beïnvloeden.

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

Het risico op financiële verliezen of schade of verstoring van de dienstverlening als gevolg van ontoereikende of falende processen, mensen, systemen of door externe gebeurtenissen.

SVn werkt voortdurend aan het verbeteren van de risicobeheersing aan de hand van het interne beheersingskader. Voor het ISAE 3402 type II assurancerapport monitort onze accountant Forvis Mazars de mate van beheersing door de beheersmaatregelen periodiek te testen op effectiviteit. Verder voert Forvis Mazars in het kader van de jaarrekeningcontrole 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

Het risico dat de kritieke diensten en processen van SVn niet (tijdig) voortgezet kunnen worden of herstellen bij ernstige verstoringen.

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.

Cyberrisico

Het risico op financiële schade, verstoring van kritieke diensten, dataverlies of reputatieschade als gevolg van cyberdreigingen die de beschikbaarheid, integriteit of vertrouwelijkheid van informatie- en IT-systemen aantasten.

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

Het risico op financiële schade, juridische sancties, toezichtmaatregelen of reputatieschade als gevolg van het niet naleven van wet- en regelgeving, interne beleidsregels en gedragscodes.

SVn heeft zich als financiële dienstverlener (aantoonbaar) te houden aan specifieke en generieke wet- en regelgeving. 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, onvolledig en onjuist anticiperen op juridische ontwikkelingen, evenals het niet implementeren van maatregelen in de eigen organisatie, maximaal mitigeren. Dit doen we vanuit een volledig en correct 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

Het risico op financiële schade, reputatieschade of maatregelen van toezichthouders als gevolg van opzettelijk onrechtmatig, onethisch of niet-integer handelen door medewerkers, bestuurders, klanten of externe partijen.

Als financiële dienstverlener gaat er bij SVn bijzondere aandacht uit naar een beheerste en integere uitvoering van de dienstverlening. Dit uitgangspunt is in de bedrijfsvoering vormgegeven en processen zijn hier op ingericht, waarmee de beheersing van fraude- en integriteitsrisico is geborgd.

Het frauderisico heeft betrekking op zowel interne als externe fraude. Denk aan het vaststellen van de identiteit van een geldnemer, waarvoor specifieke application controls in ons systeem zijn ingericht (externe fraudemaatregel). Een passende verdeling van taken en verantwoordelijkheden met behulp van autorisatie- en authenticatiemanagement zorgt ervoor dat functiescheiding is ingericht (interne fraudemaatregel). Daarnaast gelooft SVn in het digitaliseren van klantprocessen en wordt voor het merendeel hiervan het vierogenprincipe systeemtechnisch 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 de kans dat we de verwachtingen van medewerkers, stakeholders en klanten op het gebied van integriteit niet kunnen waarmaken. Gebeurtenissen op dit vlak kunnen leiden tot maatregelen van autoriteiten, aantasting van het vermogen en/of de reputatie van SVn.

Om integriteit te waarborgen, besteden we binnen SVn aandacht aan de gedragscode, onder meer tijdens de onboarding, en monitoren we op bijvoorbeeld nevenfuncties. Tevens is er een meldpunt waar medewerkers van SVn, maar ook mensen 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 2025 was voor de leden van de raad van toezicht (RvT) te kenschetsen als het jaar waarin gestart werd met een transitie. Op de eerste plaats ging het daarbij om het verder uitwerken van de meerjarenstrategie, waarbij is ingezet op zowel een stevige externe focus als op versteviging van de interne organisatie. Veel aandacht ging daarbij uit naar risk, control en de snel wijzigende regelgeving. De inspanningen waren erop gericht de organisatie en interne processen waar nodig te verstevigen en nog beter 'klaar voor de toekomst' te maken.

Daarnaast was er een personele transitie. Bestuurslid Stella Vos maakte aan het einde van het jaar een overstap naar woningcorporatie Habion, waar ze de rol van Chief Financial Officer op zich heeft genomen. De RvT dankt Stella zeer voor haar jarenlange betrokkenheid en mooie werk voor SVn.

In 2025 is hard gewerkt door bestuur en RvT aan het invullen van een nieuw sturingsmodel voor de organisatie. Er is gekozen voor een bestuur met een CEO, CFRO en COO. Dit is consequent doorgetrokken in de organisatie, waarbij de bestaande managementstructuur (2 lagen) is vervangen door een nieuwe managementlaag die direct rapporteert aan het bestuur. Voor de functies van CFRO en COO is eind 2025 de werving ingezet, waardoor hopelijk in de eerste helft van 2026 het bestuur op volle sterkte is.

De RvT kwam in 2025 zeven keer plenair in vergadering bijeen. Meestal gebeurde dat bij SVn in Amersfoort, soms was het digitaal. Naast de vergaderingen van de hele RvT waren er vergaderingen van de audit- en remuneratiecommissie. Dit jaar was er ook weer ruimte voor themasessies, waarbij bestuur en het MT van SVn de strategische koers bespraken. Deze themasessies geven verdieping en maken dat het werk als lid van de RvT beter kan worden ingevuld.

In het kader van de zelfevaluatie hebben de leden van de RvT dit jaar een vragenlijst ingevuld, waarbij werd ingegaan op alle aspecten van het functioneren van de RvT. In het eerste kwartaal van 2026 zal deze vragenlijst de basis vormen voor een nieuwe zelfevaluatie met externe begeleiding.

De leden van de RvT spreken ook dit jaar hun grote waardering uit voor de leden van het bestuur van SVn en alle collega's. Er is hard gewerkt om de strategische doelstellingen voor 2025 te realiseren.

Op hun beurt gaven de leden van de RvT in 2025 met overtuiging en met grote betrokkenheid invulling aan hun rol. SVn is een 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	Roelie van Wijk-Russchen
Elly Blanksma-van den Heuvel	Udo Kock
Eric Rutten	

Governancestructuur

SVn is ingericht volgens een raad van toezicht-model met een bestuur en een raad van toezicht (RvT). Naast de statuten zijn reglementen vastgesteld met daarin taken, bevoegdheden en werkwijzen van de verschillende organen en commissies. Er zijn reglementen voor de RvT, ARD-commissie, remuneratiecommissie, het bestuur en het MT.

Informatie over de RvT

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

Vergaderingen

De RvT vergadert ten minste vijf keer per jaar. Extra vergaderingen kunnen op ieder gewenst moment plaatsvinden. In 2025 waren er vier reguliere vergaderingen van de RvT en drie buitengewone vergaderingen. De remuneratiecommissie kwam drie keer bijeen; de ARD-commissie vier keer. Ook werden er twee themasessies georganiseerd.

In de bijeenkomsten kwamen onder meer onderstaande onderwerpen aan bod. Diverse onderwerpen werden ook besproken en voorbereid in de ARD-commissie en de remuneratiecommissie.

- Jaarverslag 2024
- Nieuw bestuursmodel SVn
- Werving nieuwe bestuursleden
- Toezichthouderaangelegenheden
- Kwartaalrapportages; voortgang, ontwikkelingen, financiële resultaten
- Kwartaalrapportages risicomanagement en treasury
- Remuneratierapport 2024
- Bezoldiging RvT
- Beloning bestuur en MT
- Overzicht wet- en regelgeving
- Rapportage Legal, Compliance & Privacy
- Verzekeringsportefeuille SVn en fondsen
- Strategieherijking SVn 2030
- Begroting 2026-2030
- Stand van zaken door SVn beheerde fondsen
- Zelfevaluatie RvT
- Werving nieuw lid RvT
- Strategische scenario's en IT-opties

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 RvT

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

Leden treden af volgens een door de RvT opgesteld rooster van aftreden. Aftreding gebeurt gespreid, rekening houdend met de specifieke deskundigheid van de leden.

Commissieleden

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

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

Bezoldigingsgegevens RvT

De bezoldigingsgegevens van de RvT staan in de jaarrekening bij de toelichting op de winst- en verliesrekening. [Zie de tabel op pagina 102.](#)

Hoofd- en nevenfuncties leden RvT

De heer dr. mr. M. Schoenmaker

- Bestuursvoorzitter Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) (tot 31 december 2025)
- Voorzitter RvT Jeugdbescherming West
- Bestuurslid van de Vereniging voor Bestuurskunde
- Voorzitter RvT 113 Zelfmoordpreventie

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

- Waarnemend burgemeester Someren
- 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)
- Voorzitter RvC Rabobank Amsterdam
- Penningmeester Fundatie Van den Santheuvel, Sobbe

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

- Voorzitter RvC Sustainable Capital Group (tot Q2 2025)
- Lid RvA BELEAP (tot Q4 2025)
- Lid RvA Rotterdam Factoring
- Voorzitter RvT Stichting Eurowijs
- Voorzitter RvC Acquiom Financial Europe
- Bestuurslid Coöperatie Nobligatie

Mevrouw R. van Wijk-Russchen RBA

- Niet-uitvoerend bestuurder / lid algemeen bestuur ABP
- Niet-uitvoerend bestuurder Brunel Pension Partnership Ltd
- Lid RvC Altera Vastgoed NV (tot 16 april 2025)
- Vicevoorzitter RvT Fries Museum (waaronder Fries Verzetsmuseum; tot 31 mei 2025)
- Vicevoorzitter RvT Keramiekmuseum Princessehof (tot 31 mei 2025)

Rooster van aftreden - Raad van Toezicht SVn

Aard zetel	Thans bezet door	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
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 01-08			

A

Jaar van aanvang lidmaatschap raad van toezicht.

H

Jaar van herbenoeming (tweede termijn).

AF

Aftredend vanwege bereiken statutair vastgestelde maximum benoemingsperiode.

07

Jaarrekening

Balans 31 december 2025

Na bestemming van het resultaat

vervolg tabel op volgende pagina

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
ACTIVA	€	€
(1) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		
Software	3.287	1.976
(2) MATERIËLE VASTE ACTIVA		
Kantoorinventaris en hardware	692	858
	3.979	2.834
(3) FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Leningen	1.707.154	1.488.408
(4) Overige financiële vaste activa	14.573	15.009
	1.721.727	1.503.417
VLOTTENDE ACTIVA		
(5) Vorderingen en overlopende activa	140.324	125.302
(6) Liquide middelen	840.138	713.396
	980.462	838.698
Activa	2.706.168	2.344.949

vervolg balans 31 december 2025

Na bestemming van het resultaat

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
PASSIVA	€	€
(7) EIGEN VERMOGEN		
Stichtingsvermogen	71.051	71.433
(8) VOORZIENINGEN		
Rentedekkingsfondsen	1.630	1.923
Overige voorzieningen	-	674
	1.630	2.597
(9) LANGLOPENDE SCHULDEN		
Ontvangen financiering van deelnemers en samenwerkingspartners	1.752.505	1.503.645
Overige langlopende schulden	141	491
	1.752.646	1.504.136
(10) KORTLOPENDE SCHULDEN		
	880.841	766.783
Passiva	2.706.168	2.344.949

Winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
	€	€
Rente en soortgelijke baten	41.810	47.305
Rente en soortgelijke lasten	32.479	35.830
Renteresultaat	9.331	11.475
Overige bedrijfsopbrengsten		
Opbrengst afsluitkosten	7.405	6.016
Beheervergoeding	11.266	9.632
Overige baten	6.170	5.236
Overige bedrijfsopbrengsten	24.841	20.884
(11) Som der bedrijfsopbrengsten	34.172	32.359

vervolg op volgende pagina

vervolg winst- en verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
	€	€
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	11.525	8.261
Sociale lasten	1.493	1.237
Pensioenlasten	1.607	1.394
Kosten inleen	8.316	6.788
Overige personeelskosten	1.093	735
	24.034	18.415
Algemene kosten		
IT-kosten	4.645	4.807
Overige kosten	5.956	5.237
	10.601	10.044
(12) Som der bedrijfslasten	34.635	28.459
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor mutatie voorzieningen	(463)	3.900
Mutatie voorzieningen	48	(674)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	(415)	3.226
(13) Vennootschapsbelasting	(33)	628
Resultaat	(382)	2.598

Kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2025	31-12-2024
Kasstroom uit operationele activiteiten	€	€
Resultaat	(382)	2.598
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	283	485
Mutatie voorzieningen:		
Beheervergoeding	(152)	(179)
Rente op Startersleningen	(179)	(273)
Mutatie rentedekkingsfondsen	38	-
Mutatie overige voorzieningen	(674)	674
	(967)	222
Mutatie revolverende financiering van deelnemers en samenwerkingspartners:		
Beheervergoeding	(10.203)	(8.586)
Mutatie niet-revolverend	(16.091)	9.246
Rente op Stimuleringsleningen	19.427	17.688
	(6.867)	18.347
Mutatie in werkkapitaal:		
Overige vorderingen	(15.023)	(23.598)
Overige schulden	2.340	(734)
	(12.683)	(24.332)

vervolg kasstroomoverzicht

(Bedragen x € 1.000)	31-12-2025		31-12-2024	
		€		€
Kasstroom uit operationele activiteiten		(20.616)		(2.680)
Investerings immateriële vaste activa	(1.311)		(854)	
Investerings materiële vaste activa	(117)		(475)	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		(1.428)		(1.329)
Verstrekke leningen	(455.417)		(413.416)	
Ontvangen aflossingen leningen	199.034		173.026	
Voorziening achterstand schuldrest	(9)		-	
Aflossingen korter dan een jaar	14.044		28.975	
Niet getrokken deel bouwdepots	23.602		(13.803)	
Toekomstige vergoedingen en te passeren leningen	436		5.582	
		(218.310)		(219.636)
Ontvangen stortingen in rekening-courant	413.318		437.317	
Onttrekkingen uit rekening-courant	(46.222)		(72.677)	
		367.096		364.640
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		148.786		145.004
Toename geldmiddelen		126.742		140.992
Beginstand periode		713.396		572.404
Mutatie boekjaar		126.742		140.992
Eindstand periode		840.138		713.396

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

Met het jaarverslag 2025 legt Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verantwoording af over activiteiten in het boekjaar 2025.

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 financiering van deelnemers en samenwerkingspartners.
- 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, het Realisatiefonds, het Nationaal Fonds Betaalbare koopwoningen en het particuliere fonds Asbestdaken 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

Het boekjaar voor de jaarrekening loopt van 1 januari tot en met 31 december 2025. De financiële overzichten worden gepresenteerd in euro's. De functionele en presentatievaluta van de onderneming worden afgerond op hele duizenden, tenzij anders weergegeven. 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

Rentebaten en -lasten gekoppeld aan niet-getrokken bouwdepots

In de jaarrekening is ten opzichte van voorgaande jaren de presentatie van de rentelasten met betrekking tot de bouwdepots gewijzigd. De rentelasten die betrekking hebben op het niet-getrokken deel van de bouwdepots werden tot en met vorig jaar als onderdeel van de rentelasten verantwoord. Deze presentatie was destijds met name ingegeven doordat bij het verstrekken van een lening gelijktijdig een bouwdepot aan de rekening-courant van de deelnemer wordt onttrokken. Hiermee werd inzicht verschaft in de reeds toegezegde leningen, de daarmee samenhangende rentebaten en de rentelasten die verband houden met het niet-getrokken deel van de bouwdepots. Overeenkomstig de richtlijnen voor jaarverslaggeving (RJ) is er echter nog geen sprake van rentebaten uit hoofde van verstrekte leningen, noch van feitelijke rentelasten op de bouwdepots voor zover deze betrekking hebben op het niet-getrokken deel. Omwille van het inzicht voor de gebruikers van de jaarrekening is daarom besloten de presentatie te wijzigen en deze posities in de winst- en verliesrekening te salderen (2025: € 1,7 miljoen, 2024: € 1,5 miljoen).

Deze presentatiewijziging is, ter bevordering van de vergelijkbaarheid, met terugwerkende kracht verwerkt in de vergelijkende cijfers. De wijziging heeft geen invloed op het resultaat of het vermogen van de organisatie en leidt uitsluitend tot een verschuiving tussen de rentelasten uit hoofde van de

bouwdepots en de rentebaten op verstrekte leningen die onderdeel uitmaken van de financiële vaste activa.

Classificatie financiële vaste activa en kortlopende posities met leningnemers

In de jaarrekening is de presentatie van de posities met leningnemers herzien. In eerdere verslagjaren werd het kortlopende deel van de verstrekte leningen als onderdeel van de financiële vaste activa opgenomen. Conform de richtlijnen voor jaarverslaggeving (RJ) dient dit deel, voor zover het aflossingen betreft die binnen twaalf maanden opeisbaar zijn, onder de kortlopende vorderingen te worden gepresenteerd.

De herziening betreft zowel de classificatie van het kortlopende deel van de hoofdsom als de bijbehorende openstaande aflossingstermijnen. Deze posten worden vanaf het verslagjaar afzonderlijk onder de kortlopende posten opgenomen en maken daardoor geen onderdeel meer uit van de financiële vaste activa.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers is verwerkt overeenkomstig RJ 150. Het totale bedrag dat hierdoor is geherclassificeerd bedraagt € 127,3 miljoen in 2025 en € 113,2 miljoen in 2024. De presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat over het boekjaar en geen effect op het vermogen van de organisatie.

Voorziening oninbare leningen en debiteuren

In het verslagjaar is de presentatie van de voorzieningen gewijzigd. De voorziening die betrekking heeft op het financieel vast actief wordt niet langer opgenomen onder 'overige voorzieningen', maar wordt rechtstreeks gepresenteerd onder 'financieel vast actief' (2025: € 25.000). De vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig aangepast (2024: € 31.000).

Daarnaast wordt de voorziening voor openstaande debiteuren, waaronder achterstallige rente- en aflossingsbedragen, separaat gepresenteerd onder de post debiteuren (2025: € 59.000). De vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig aangepast (2024: € 31.000).

Kortlopende vorderingen/schulden

In het verslagjaar is een presentatiewijziging doorgevoerd met betrekking tot de verwerking van te passeren leningen. Voorheen werden deze posten opgenomen onder de kortlopende vorderingen, als negatieve vordering. Vanaf het huidige boekjaar worden deze posten opgenomen onder de kortlopende schulden in de passiva, aangezien de economische aard van de post beter aansluit bij een verplichting (2025: € 6,5 miljoen).

Deze wijziging betreft uitsluitend een herclassificatie van balansposten en heeft geen invloed op het resultaat of het eigen vermogen. De vergelijkende cijfers zijn overeenkomstig aangepast (2024: € 0,4 miljoen).

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 positie betreft. SVn stelt periodiek de effectiviteit van de hedgerelatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie. De marktwaarde van de financiële instrumenten wordt vermeld onder de 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

Schattingen

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

Toekomstige vergoedingen

De vergoeding voor gemaakte kosten voor het verstrekken van consumptieve leningen wordt gedurende de looptijd van de lening uit een opslag over de schuldrest van de financiering ontvangen. Voor de

toekomstig te ontvangen vergoeding wordt gebruikgemaakt van schattingen ten aanzien van het verwachte verloop van de leningenportefeuille. Het verwachte verloop van de leningenportefeuille wordt bepaald op basis van het contractuele verloop van de leningenportefeuille minus de verwachte (vroegtijdige) aflossingen. De toekomstige vergoedingen worden gewaardeerd tegen netto contante waarde (NCW). Voor deze berekening wordt de gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille gebruikt. Wijzigingen in de NCW 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 (im)materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en vervaardigingsprijs, 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 en vervaardigingsprijs, 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 en softwarepakket zakelijke financieringen is **5 jaar**;

hardware is **3 tot 5 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.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

SVn beoordeelt op iedere balansdatum of voor de opgenomen portefeuillefinancieringen en verstrekte leningen een voorziening dient te worden gevormd. De nominale waarde van de uitstaande leningen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid. Een eerder opgenomen voorziening wordt teruggenomen indien de afname van de voorziening het gevolg is van een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om de lening te waarderen op de geamortiseerde kostprijs die van toepassing zou zijn geweest indien geen bijzondere waardevermindering had plaatsgevonden. De terugname wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Voor de beoordeling of sprake is van een bijzondere waardevermindering hanteert SVn een voorzieningenbeleid dat is gebaseerd op het incurred loss model. Uitgangspunt daarbij is dat alle leningen volledig worden terugbetaald, totdat er een objectieve aanwijzing bestaat ('trigger') die duidt op een kredietverlies. Als objectieve aanwijzing voor een mogelijke bijzondere waardevermindering wordt gehanteerd dat sprake is van een betalingsachterstand van meer dan 60 dagen. Het percentage van oninbaarheid en de hoogte van de voorziening wordt bepaald aan de hand van de ouderdom van de vordering. Voor het deel van de portefeuille waarbij het kredietrisico bij SVn ligt, wordt een voorziening verwerkt indien het niet langer waarschijnlijk wordt geacht dat een vordering op een leningnemer volledig kan worden geïncasseerd. Het deel van de

waardevermindering dat betrekking heeft op de uitstaande hoofdsom van de lening wordt verwerkt onder de financiële vaste activa. Het deel van de voorziening dat toeziet op openstaande rente en contractuele aflossingstermijnen wordt verwerkt onder de kortlopende vorderingen.

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. Voor de openstaande rente en contractuele aflossingstermijnen op verstrekte leningen wordt, voor zover het kredietrisico bij SVn ligt, een voorziening verwerkt onder de kortlopende vorderingen. Het deel van de voorziening dat betrekking heeft op deze posten betreft de verwachte oninbaarheid van reeds vervallen maar nog niet ontvangen betalingen.

Om te beoordelen of sprake is van een bijzondere waardevermindering, hanteert SVn als objectieve aanwijzing dat sprake is van een betalingsachterstand van meer dan 60 dagen. De hoogte van de voorziening wordt vastgesteld op basis van het percentage van oninbaarheid, waarbij de ouderdom van de vordering bepalend is.

Toekomstige vergoedingen

De toekomstige vergoedingen zijn vergoedingen die ter dekking van de kosten van het afsluitproces van consumptieve leningen worden ontvangen.

De vergoeding wordt gedurende de looptijd als opslag in de rente ontvangen. De toekomstige rente wordt direct bij het afsluiten van de lening als opbrengst verantwoord.

De toekomstige vergoedingen worden gewaardeerd tegen netto contante waarde (NCW), waarbij op basis van historische data een schatting wordt gemaakt van de extra aflossingen. Voor de berekening van de NCW 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.

Vorzieningen

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

De overige voorzieningen hebben betrekking op verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op balansdatum onzeker is, maar redelijkerwijs kan worden ingeschat. De voorzieningen worden opgenomen voor zover sprake is van verplichtingen die voortvloeien uit gebeurtenissen vóór balansdatum en waarvan een waarschijnlijke uitstroom van middelen noodzakelijk is om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. De voorzieningen worden beoordeeld op basis van de beste schatting van de uitgaven die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Indien de voorziening betrekking heeft op een reeks van soortgelijke verplichtingen wordt de verplichting bepaald door weging van alle mogelijke uitkomsten op basis van de kans dat deze zich voordoen.

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. Voor de allocatie van verkregen financiering van deelnemers en samenwerkingspartijen naar kortlopende schulden is het deel van de uitgezette financiering dat annuïtair binnen een jaar wordt afgelost en het saldo op de rekening van deelnemers en samenwerkingspartijen onder de kortlopende schuld opgenomen.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Financiële instrumenten worden ingezet om lopende renterisico's (uit hoofde van verstrekte of toegezegde leningen) af te dekken. Het gebruik van instrumenten wordt binnen het mandaat van het treasurystatuut uitgevoerd. Het treasurystatuut bevat de door het bestuur van SVn vastgestelde beleidskaders. In het statuut is onder meer met limieten vastgelegd wat de maximaal geaccepteerde (rente)risico's zijn en welke instrumenten en methodes gehanteerd worden om risico's te beheersen. Daarbij neemt SVn geen open posities in. SVn loopt geen andere liquiditeits- en/of renterisico's dan uit hoofde van de reguliere bedrijfsvoering.

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 94](#).

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 treasurystatuut. Voor de leningenportefeuille voor eigen risico van SVn is meestal zekerheid ontvangen in de vorm van gemeentegarantie, Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of garantie van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek.

Concentratierisico

De uitbreiding van het productpalet draagt bij aan het mitigeren van het concentratierisico. Als de exposure van SVn bij één financiële instelling boven de interne norm van renteswaps en uitzettingen dreigt te komen, zal een additionele relatie met een financiële instelling aangegaan worden.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

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

Rentemarge

Rentebaten en rentelasten worden op basis van het toerekeningsbeginsel verantwoord in de winst- en verliesrekening voor alle rentedragende instrumenten.

Rente bouwdepot

De rentelasten die samenhangen met het ongetrokken deel op het bouwdepot worden gesaldeerd met de rentebaten die worden verkregen uit de verstrekte lening.

Toekomstig ontvangen vergoeding voor verstrekken consumptieve leningen

De opbrengst uit de toekomstig ontvangen vergoeding voor het verstrekken

van consumptieve leningen betreft de netto contante waarde (NCW) van de opslagen in de rente over het verwachte verloop van de schuldrest van de leningenportefeuille die gedurende de looptijd van de lening wordt ontvangen. Het betreft de vergoeding voor de gemaakte afsluitkostenkosten van consumptieve leningen.

De toekomstig ontvangen vergoeding voor het verstrekken van consumptieve leningen wordt als rentebaten verwerkt op het moment van het openen van het bouwdepot. De vergoeding wordt gecorrigeerd voor de rente die toeziet op het ongetrokken deel van het bouwdepot.

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 NCW. Voor deze berekening wordt de gemiddelde rentevoet op de leningenportefeuille gebruikt. Wijzigingen in de NCW 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.

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 (hypothek)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 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 de jaarrekening wordt de vennootschapsbelasting berekend over het resultaat van het boekjaar en tegen het geldende tarief, 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 financiering van deelnemers en samenwerkingspartners, 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 (im)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 softwarepakket voor zakelijke financieringen opgenomen. Van de geactiveerde kosten heeft € 2,7 miljoen betrekking op gekochte immateriële vaste activa en € 0,6 miljoen op intern gegenereerde immateriële vaste activa. Het softwarepakket zakelijke financieringen is nog niet in gebruik genomen. Over de geactiveerde kosten wordt nog niet afgeschreven. Naast de geactiveerde kosten voor het softwarepakket zijn er geen andere investeringen in de immateriële activa opgenomen.

(Bedragen x € 1.000.)	2025	2024
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	6.376	5.522
Afschrijving tot 1 januari	4.400	4.101
Boekwaarde 1 januari	1.976	1.421
Investeringen	1.311	854
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-	299
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-
Boekwaarde per 31 december	3.287	1.976
Aanschafwaarde 31 december	7.687	6.376
Afschrijving tot 31 december	4.400	4.400
Boekwaarde per 31 december	3.287	1.976

(2) Materiële vaste activa

In de materiële vaste activa zijn bouwkundige investeringen (boekwaarde € 170.000), kantoorinventaris (boekwaarde € 181.000) en hardware (boekwaarde € 341.000) opgenomen. Investeringen in 2025 zien toe op hardware.

<i>(Bedragen x € 1.000.)</i>	2025	2024
	€	€
Aanschafwaarde op 1 januari	1.937	2.236
Afschrijving tot 1 januari	1.079	1.667
Boekwaarde 1 januari	858	569
Investeringen	117	475
Desinvesteringen	-	(774)
Afschrijvingen	283	186
Afschrijvingen desinvestering	-	(774)
Boekwaarde per 31 december	692	858
Aanschafwaarde 31 december	2.058	1.937
Afschrijving tot 31 december	1.362	1.079
Boekwaarde per 31 december	692	858

ACTIVA

(3) Financiële vaste activa leningen

In de financiële vaste activa zijn verstrekte leningen uit de fondsen van deelnemers en samenwerkingspartners opgenomen. De voorziening voor achterstanden op de portefeuille financiële vaste activa is bepaald over de totale portefeuille van € 1,8 miljard (2024: € 1,7 miljard). Ultimo 2025 bedraagt deze voorziening € 1,6 miljoen (2024: € 2,3 miljoen). Het deel van de portefeuille waarvoor SVn risicodragend is, bedraagt € 36,9 miljoen (2024: € 43,7 miljoen). Hiervoor is een voorziening van € 25.000 opgenomen (2024: € 34.000). In 2025 is onder de overige kosten een vrijval van € 9.000 verantwoord (2024: nihil). Het resterende risico binnen de totale portefeuille ligt bij de deelnemende partijen; hierover wordt door SVn geen voorziening opgenomen.

De mutatie aflossingen korter dan een jaar betreft de verwachte eguliere aflossingen voor het komende verslagjaar. De mutatie van de bouwdepots is het ongetrokken deel van de bouwdepots waarvoor wel reeds de externe financiering is verkregen van deelnemers en samenwerkingspartners.

(Bedragen x € 1.000.)

	2025	2024
	€	€
Stand leningen 1 januari	1.488.408	1.263.190
Verstrekte leningen	455.417	413.416
Aflossingen leningen	(199.034)	(173.026)
Mutatie voorziening achterstand schuldrest	9	-
Mutatie aflossingen korter dan een jaar	(14.044)	(28.975)
Mutatie ongetrokken deel bouwdepots	(23.602)	13.803
Stand leningen per 31 december	1.707.154	1.488.408

(Bedragen x € 1.000.)

	Stand per 1 januari	Verstreckte leningen	Aflossingen	Stand per 31 december
	€	€	€	€
SVn Plusleningen [A]				
2024	66	-	(66)	-
2025	-	-	-	-
Stimuleringsleningen [B]				
2024	457.141	100.048	(61.877)	495.312
2025	495.312	120.382	(64.902)	550.792
Startersleningen [C]				
2024	725.246	250.630	(74.239)	901.637
2025	901.637	293.079	(95.817)	1.098.899
Duurzaamheidsleningen [D]				
2024	196.262	27.532	(32.748)	191.046
2025	191.046	23.614	(32.474)	182.186
Transformatieleningen [E]				
2024	46.485	31.650	(3.725)	74.410
2025	74.410	17.859	(5.500)	86.769
Realisatieleningen [F]				
2024	2.912	1.056	(271)	3.697
2025	3.697	482	(298)	3.881
Garantielening [G]				
2024	-	2.500	-	2.500
2025	2.500	-	-	2.500
Overige leningen [H]				
2024	676	-	(100)	576
2025	576	-	(42)	534
Totaal 2024	1.428.788	413.416	(173.026)	1.669.178
Totaal 2025	1.669.178	455.416	(199.033)	1.925.561

In bovenstaande tabel is het kortlopende deel van de aflossingen (contractuele aflossingen voor het komende jaar) meegenomen in het verloop van de leningenportefeuille. In 2026 bedragen de contractueel verplichte aflossingen € 127,3 miljoen (2025: € 113,2 miljoen). Daarnaast is in de tabel het niet uitgekeerde deel van de verstreckte leningen welke toeziet op de ongetrokken bouwdepots (die gesaldeerd nihil zijn) niet meegenomen in het verloop van de leningenportefeuille. De omvang van de bouwdepots per 31-12-2025 bedraagt € 91,1 miljoen (31-12-2024: € 67,5 miljoen). De voorziening i.v.m. achterstanden is niet in de tabel verwerkt. Per 31-12-2025 bedroeg de voorziening € 25.000 (31-12-2024: € 34.000).

[A] SVn Plusleningen

Dit betreft leningen verstrekt uit het eigen vermogen. Deze leningen zijn in 2024 geheel afgelost.

[B] Stimuleringsleningen

Dit betreft verstrekte leningen uit de fondsen van deelnemers, waaronder de algemene Stimuleringslening, Blijverslening en Verzilverlening. Deze leningen worden verstrekt voor risico van deelnemers. Daarnaast zijn er op verzoek van gemeenten aanvullende zekerheden ontvangen. De gemiddelde rentevoet over 2025 is 1,8% (2024: 1,8%). De gemiddelde looptijd bedraagt 10 jaar.

[C] Startersleningen

Dit betreft Startersleningen die deels zijn verstrekt uit 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 klant 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.

[D] Duurzaamheidsleningen

Dit betreft leningen uit de duurzaamheidsfondsen van deelnemers. Deze leningen worden verstrekt voor risico van deelnemers. Daarnaast zijn er op verzoek van deelnemers aanvullende zekerheden ontvangen. De gemiddelde rentevoet over 2025 is 1,6% (2024: 1,5%). De gemiddelde looptijd bedraagt 7 jaar.

Verstrekte Startersleningen

(Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
	€	€
Uit gemeentelijke fondsen	946.368	756.120
Uit Provinciale fondsen	111.804	97.170
Uit Corporatiefondsen	6.077	7.084
Door SVn gefinancierd	34.650	41.263
Lopende leningen	1.098.899	901.637

ACTIVA

[E] Transformatieleningen

Dit betreft Transformatieleningen die zijn verstrekt uit de Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie. Deze leningen worden verstrekt voor risico van het ministerie van BZK. De gemiddelde rentevoet over 2025 is 5,6% (2024: 5,5%). De gemiddelde looptijd bedraagt 1 jaar.

[F] Realisatieleningen

Dit betreft Realisatieleningen die zijn verstrekt vanuit het Realisatiefonds, dat SVn met Energie Samen, Rabobank, Triodos en ASN Bank voor energiecoöperaties opzette. De gemiddelde rentevoet over 2025 is 4,1% (2023: 4,1). De gemiddelde looptijd bedraagt 10 jaar.

[G] Garantiekapitaal

Dit betreft een achtergestelde lening die door SVn aan het Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's is verstrekt. De rente op deze lening wordt opgerold en op basis van een waterval betaald. De garantielening wordt op de einddatum van het fonds afgelost. De gemiddelde rentevoet over 2025 is 4,65% (2024: 4,65%). De looptijd bedraagt 23 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 gemeentegarantie, Nationale Hypotheek Garantie (NHG) of garantie van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), waar nodig aangevuld met recht van hypotheek. De gemiddelde rentevoet over 2025 is 3,0% (2024: 3,2%). De gemiddelde looptijd bedraagt 13 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 € 14,4 miljoen (2024: € 14,9 miljoen). SVn maakt kosten voor het verstrekken van consumptieve leningen. Hiervoor ontvangt SVn gedurende de looptijd een vergoeding als opslag in 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% (2024: 1,72%). Voor 2025 is gerekend met 6,0% extra aflossingen (2024: 6,5%), uitgaande van de historische data van extra aflossingen tot en met eind 2025.

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2025	2024
	€	€
Stand 1 januari	15.009	20.591
Mutaties	(436)	(5.582)
Stand per 31 december	14.573	15.009

Vlottende activa

(5) Vorderingen en overlopende activa

Aflossingen die binnen één jaar vervallen, zijn geclassificeerd als kortlopende vordering (2025: € 127,3 miljoen, 2024: € 113,2 miljoen). De debiteurenpositie bedraagt € 2,0 miljoen (2024: € 1,6 miljoen) en is in 2025 verminderd met een voorziening van € 59.000 (2024: € 31.000) in verband met achterstanden in betalingen. In 2025 is daarnaast een dotatie van € 28.000 verantwoord op overige leningen; in 2024 is een vrijval van € 10.000 toegepast.

De te ontvangen rente bedraagt € 3,9 miljoen (2024: € 4,9 miljoen). Verder is € 1,0 miljoen opgenomen als te vorderen vennootschapsbelasting. Toekomstige vergoedingen bedragen € 4,0 miljoen (2024: € 4,2 miljoen). Onder overige vorderingen is € 2,1 miljoen opgenomen (2024: € 1,2 miljoen), bestaande uit vooruitbetaalde bedragen voor ICT en overige transitorische bedragen.

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
	€	€
Aflossingen korter dan een jaar	127.281	113.237
Debiteuren	1.973	1.623
Voorziening debiteuren	(59)	(31)
Te ontvangen rente	3.946	4.947
Te vorderen vennootschapsbelasting	1.038	-
Toekomstige vergoedingen	4.083	4.210
Overige vorderingen	2.062	1.315
Boekwaarde per 31 december	140.234	125.302

(6) Liquide middelen

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

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
	€	€
Saldi bij bankinstellingen	840.138	713.396
Boekwaarde per 31 december	840.138	713.396

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)	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	71.433	68.835
Mutaties	-	-
Kapitaalstorting		
Resultaat lopend boekjaar	(382)	2.598
Stand per 31 december	71.051	71.433

(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 2025 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
	€	€	€	€	€
Rentedekkingfondsen [A]					
2024	2.375	(273)	(179)	-	1.923
2025	1.923	(179)	(152)	38	1.630
Overige voorzieningen [B]					
2024	-	-	-	674	674
2025	674	-	-	(674)	-
Totaal 2024	2.375	(273)	(179)	674	2.597
Totaal 2025	2.597	(179)	(152)	(636)	1.630

[A] Rentedekkingfondsen

In 2025 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. Dit leidt in 2025 tot een dotatie van € 38.000.

[B] Overige voorzieningen

Als gevolg van een onvolkomenheid in ons proces hebben we in 2024 een voorziening getroffen. De onvolkomenheid is in 2025 volledig afgewikkeld. Dat heeft in 2025 tot een uitstroom van middelen geleid en een vrijval in de voorziening van € 86.000.

(9) Langlopende schulden**Verloop van ontvangen financiering van deelnemers en samenwerkingspartners***(Bedragen x € 1.000)*

	Schuldrest per 1 januari	Mutatie niet-revolverend	Schuldrest per 31 december
	€	€	€
Stimuleringsfondsen [A]			
2024	423.846	40.790	464.636
2025	464.636	56.628	521.264
Startersfondsen [B]			
2024	644.440	171.660	816.100
2025	816.100	201.331	1.017.431
Duurzaamheidsfondsen [C]			
2024	180.554	(10.463)	170.091
2025	170.091	(11.630)	158.461
Corporatiefondsen [D]			
2024	8.104	(1.233)	6.871
2025	6.871	(1.913)	4.958
Transformatiefaciliteit [E]			
2024	34.835	7.715	42.550
2025	42.550	4.275	46.825
Realisatiefonds [F]			
2024	2.762	635	3.397
2025	3.397	169	3.566
Totaal 2024	1.294.541	209.104	1.503.645
Totaal 2025	1.503.645	248.860	1.752.505

Overige langlopende schulden

Overige langlopende schulden betreffen de aangewende gelden van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. De stand van de overige langlopende schulden is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
	€	€
Overige langlopende schulden	141	491
Boekwaarde per 31 december	141	491

(10) Kortlopende schulden

Overige schulden en overlopende passiva

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
	€	€
Te betalen belasting toegevoegde waarde	494	189
Te betalen vennootschapsbelasting	-	677
Loonheffing en sociale lasten	546	(8)
Pensioenlasten	(7)	(7)
Toevertrouwde middelen met kortlopend karakter	125.362	111.848
Saldi op rekeningen van deelnemers en samenwerkingspartners	745.707	647.854
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	8.739	6.230
Boekwaarde per 31 december	880.841	766.783

Verloopstaat ontvangen financiering van deelnemers en samenwerkingspartners 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]						
2024	215.041	49.635	4.694	(39.904)	(2.648)	226.818
2025	226.818	156.028	5.555	(67.708)	(3.055)	317.638
Startersfondsen [B]						
2024	224.436	186.407	8.803	(164.481)	(4.485)	250.680
2025	250.680	195.187	8.829	(209.590)	(5.739)	239.367
Duurzaamheidsfondsen [C]						
2024	89.315	(9.813)	1.333	9.538	(1.391)	88.982
2025	88.982	(12.976)	1.288	12.715	(1.348)	88.661
Corporatiefondsen [D]						
2024	6.649	(1.286)	291	1.464	(43)	7.075
2025	7.075	(1.489)	248	2.048	(39)	7.843
Transformatiefaciliteit [E]						
2024	50.412	70.000	2.464	(6.525)	-	116.351
2025	116.351	-	3.366	(2.726)	-	116.992
Realisatiefonds [F]						
2024	(33)	(303)	103	355	(19)	103
2025	103	346	141	(177)	(22)	391
Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen [G]						
2024	-	70.000	-	(307)	-	69.693
2025	69.693	30.000	-	488	-	100.181
Totaal 2024	585.820	364.640	17.688	(199.860)	(8.586)	759.702
Totaal 2025	759.702	367.096	19.427	(264.950)	(10.203)	871.072

Toelichting verloopstaat

Saldi van verkregen financiering 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. Binnen het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, Fonds Coöperatief Wonen en de provinciale regeling Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed zijn nog geen leningen verstrekt. De ontvangen financiering van deelnemers en samenwerkingspartners wordt als volgt aangehouden.

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2025	2024
	€	€
Uitgezet in Stimuleringsleningen	43.508	39.748
Uitgezet in Startersleningen	19.234	17.514
Uitgezet in Duurzaamheidsleningen	21.240	22.210
Uitgezet in Corporatie Startersleningen	1.122	216
Uitgezet in Transformatieleningen	39.944	31.860
Uitgezet in Realisatieleningen	315	300
Saldi op gemeenterekeningen	450.397	431.423
Saldi op provincierekeningen	29.647	45.939
Saldi op rijksrekeningen	81.639	9.645
Saldi op corporatierekeningen	6.721	6.859
Saldi op Financieringsfaciliteit Binnenstedelijke Transformatie	77.048	84.492
Saldi op Realisatiefonds	76	(197)
Saldi op Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen	100.181	69.693
Boekwaarde per 31 december	871.072	759.702

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Aankomende productie

De niet uit de balans blijkende verplichtingen betreffen niet-gepasseerde leningen, niet-geopende bouwdepots en uitgebrachte, bindende offertes. Deze leningen en offertes geven geen aanleiding tot een juridisch afdwingbare verplichting.

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
	€	€
Niet uit de balans blijkende verplichtingen	32.059	27.389

Financiële instrumenten (renteswaps)

De marktwaarde van de renteswaps per balansdatum bedraagt € 0,1 miljoen negatief (2024: € 0,2 miljoen positief). De negatieve marktwaarde in de renteswaps compenseert de positieve marktwaarde in de onderliggende verstrekte leningen. In de afgesloten swapovereenkomsten zijn geen verplichtingen opgenomen om op verzoek van de bank bij te storten ter dekking van de risico's die voortkomen uit de afgesloten overeenkomsten (marginverplichtingen).

Per balansdatum is een effectiviteitstoets uitgevoerd op de kritische kenmerken van de hegderelatie. Uit deze toets is gebleken dat de ingezette

financiële instrumenten, de renteswaps, effectief zijn. Op basis van kostprijshedge-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 van € 34,7 miljoen (2024: € 41,3 miljoen) in te dekken, heeft SVn per ultimo van het jaar de volgende renteswapovereenkomsten lopen:

- Een totale per balansdatum uitstaande hoofdsom van nominaal € 20,8 miljoen (2024: € 31,0 miljoen), waarbij een vaste rente wordt betaald van gemiddeld 2,25% (2024: 2,59%) 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 break clauses overeengekomen (een dergelijke break clause is gebruikelijk bij contracten met een looptijd langer dan tien jaar).

Faciliteit

Voor het Realisatiefonds is met de Rabobank en Triodos een faciliteit van € 4,6 miljoen per bank overeengekomen. Per balansdatum is bij beide banken € 2,0 miljoen getrokken.

Overige verplichtingen

Ultimo 2025 zijn langlopende verplichtingen aangegaan voor € 6,6 miljoen. Het betreft verplichtingen uit hoofde van huurcontracten (€ 1,9 miljoen), IT- en infrastructuurcontracten (€ 4,2 miljoen) en leasecontracten (€ 0,4 miljoen).

Verbonden partijen Stichting Derdengelden SVn

Voor de uitvoering van een subsidieregeling namens deelnemers is een bewaarstichting opgericht: Stichting Derdengelden SVn. De inrichting van de subsidiepropositie met een beheer- en bewaarfunctie via de Stichting Derdengelden is ingegeven vanuit de Wft-eisen (Wet op het financieel toezicht) 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 gevolmachtigde bestuur van de stichting opereert onafhankelijk van SVn, waarbij er geen sprake is van beschikkingsmacht van SVn over de derdengeldenrekening en de transacties via de bewaarstichting. Tevens heeft Stichting SVn geen zeggenschap over de activiteiten die worden gevoerd binnen de stichting.

Overeenkomstig de richtlijnen voor jaarverslaggeving (RJ) worden de derdengeldenrekening en de transacties over deze rekening dan ook niet geconsolideerd in de jaarrekening. Wel zijn de vergoedingen van € 284.000 (2024: € 64.000) voor de uitvoering van deze subsidieregeling verantwoord als onderdeel van de opbrengsten uit afsluitkosten van SVn. Onder de rentebaten liquide middelen van SVn is een bedrag van € 94.000 (2024: € 37.000) aan ontvangen rente verantwoord

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Financieel resultaat

SVn behaalt over 2025 een financieel resultaat na vennootschapsbelasting van € 0,4 miljoen negatief (2024: € 2,5 miljoen positief). Het eigen vermogen daalt daarmee naar € 72,5 miljoen.

(11) Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten bedragen € 34,2 miljoen (2024: € 32,4 miljoen).

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
	€	€
Renteresultaat	9.331	11.475
Opbrengst afsluitkosten	7.405	6.016
Beheervergoeding	11.266	9.632
Overige baten	6.170	5.236
Totaal bedrijfsopbrengsten	34.172	32.359

Vervolg toelichting op de winst- en verliesrekening

Toelichting renteresultaat

In 2025 realiseerden we een positief renteresultaat van € 9,3 miljoen (2024: € 11,5 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)	2025	2024
	€	€
Rentebaten		
Liquide middelen	14.995	20.496
Financiële vaste activa	25.880	25.000
Renteswaps	598	1.408
Overige rentebaten	337	401
	41.810	47.305
Rentelasten		
Liquide middelen	11.469	15.797
Langlopende schulden	20.119	18.648
Renteswaps	555	984
Overige rentelasten	336	401
	32.479	35.830
Renteresultaat	9.331	11.475

Rentebaten uit financiële vaste activa

(Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
	€	€
Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	25.840	24.931
Overige leningen*	40	69
	25.880	25.000

* onder overige leningen zijn opgenomen: Renovatielening; de Annuïteitenlening en garantiekapitaal.

Rentelasten uit schulden aan klanten

(Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
	€	€
Stimulerings-, Starters,- en Duurzaamheidsleningen	20.119	18.648
	20.119	18.648

Toelichting overige bedrijfsopbrengsten

- De opbrengst uit afsluitkosten is gestegen door een toename van het aantal verstrekte hypothecaire en zakelijke leningen, en het aantal verstrekte subsidies.
- De beheervergoeding is hoger door een stijging van de portefeuille waarover beheervergoeding wordt berekend. De verklaring van de toename in de portefeuille is dat de productie het niveau van aflossingen overstijgt.
- De overige baten zijn hoger als gevolg van groei in fondsmanagementactiviteiten.

(12) Bedrijfslasten

De bedrijfslasten bedragen € 34,6 miljoen (2024: € 28,5 miljoen).

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
	€	€
Lonen en salarissen	11.525	8.261
Sociale lasten	1.493	1.237
Pensioenlasten	1.607	1.394
Kosten inleen	8.316	6.788
Overige personeelskosten	1.093	735
	24.034	18.415
IT-kosten	4.645	4.807
Overige kosten	5.956	5.237
	10.601	10.044
Totaal bedrijfslasten	34.635	28.459

Toelichting op de bedrijfslasten

- In 2025 bedroeg de vaste personeelsformatie gemiddeld 114 fte (2024: 99). De flexibele bezetting was gemiddeld 47 fte (2024: 46).
- In 2025 hebben we verder geïnvesteerd in het vergroten van onze betrouwbaarheid en de uitwerking van onze strategie 2026 t/m 2030. Dit is nodig om blijvend maatschappelijke impact te kunnen maken.
- Voor een goede uitvoering van de strategie wijzigen we onze organisatiestructuur per 1 januari 2026. Dit vraagt tijdelijk om extra (extern) personeel. In de nieuwe organisatiestructuur vervallen in 2026 een aantal functies door boventaligheid. In overeenstemming met het sociaal plan (met afspraken tussen SVn en de ondernemingsraad in geval van reorganisatie) worden de betrokken medewerkers maximaal een half jaar vrijgesteld van werk en ontvangen aan het einde van hun dienstverband een beëindigingsvergoeding. Voor deze kosten is een kortlopende schuld opgenomen van € 1,6 miljoen, aangezien het betalingsmoment binnen twaalf maanden na balansdatum ligt en de omvang van de verplichting op balansdatum reeds is vastgesteld.
- Onder de overige bedrijfslasten vallen kosten voor huisvesting, fondsmanagement, automatisering en advies. De kostenstijging is te verklaren door een toename van accountantskosten en juridische kosten die samenhangen met de ontwikkeling van nieuwe producten en fondsen. Tot slot zijn de huisvestingskosten door hogere servicekosten gestegen.

(13) Vennootschapsbelasting

Het effectieve belastingtarief bedraagt 19,0%. Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 19,0% voor het fiscale resultaat tot en met € 171.830. Het verschil tussen het effectieve en toepasselijk belastingtarief wordt verklaard door een fiscaal andere waardering van de investering in het softwarepakket zakelijke financieringen.

Accountantshonoraria

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

(Bedragen x € 1.000)	2025	2024
	€	€
Controle van de jaarrekening	142	90
Andere controlewerkzaamheden	77	57
Fiscaal advies	-	
Andere niet-controlediensten	-	
Totaal accountantshonoraria	219	147

De accountantshonoraria betreffen zowel werkzaamheden voor SVn door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 van de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta) als de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie (Forvis Mazars N.V.) behoort. Deze honoraria hebben betrekking op de controle van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Onder de andere controlewerkzaamheden zijn door de accountantsorganisatie honoraria in rekening gebracht voor de controle van het kostprijsmodel van SVn. En voor werkzaamheden voor de controle van de jaarrekeningen van de JESSICA-fondsen, Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag, Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en de Transformatiefaciliteit, waarvoor SVn het fondsmanagement verricht.

Bestemming van het resultaat over boekjaar 2025

De jaarrekening over 2025 is, na goedkeuring van de raad van toezicht, door de bestuurder vastgesteld op 6 mei 2026. Het bestuur heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en stelt voor om het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 381.963 te onttrekken aan het eigen vermogen. 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 2025 had SVn 124 medewerkers in dienst op basis van fulltime-equivalent (2024: 106). SVn maakte per 31 december 2025 gebruik van 51 fte externe inhuur (2024: 43 fte).

	2025	2024
	Aantal	Aantal
Directie, staf en IT	64	57
Relatie- en fondsmanagement	20	19
Operations	40	30
Totaal aantal fte's (op 31 december)	124	106

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 toezichhoudende topfunctionarissen. Zie ook [hoofdstuk 4 \(organisatie\)](#).

Leidinggevende topfunctionarissen

Leidinggevend topfunctionaris Functie	2025		2024	
	Drs. A. Gielen Bestuurder	S.B. Vos-van Daatselaar Bestuurder	Drs. A. Gielen Bestuurder	S.B. Vos-van Daatselaar Bestuurder
Duur dienstverband	1/1 – 31/12	1/1 – 17/10	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1	1	1
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging (x € 1)				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	233.729	184.285	224.312	218.116
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioen)	12.098	11.078	8.591	14.786
Subtotaal bezoldiging	245.827	195.363	232.903	232.902
Invidueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	246.000	195.452	233.000	233.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.		
Bezoldiging	245.827	195.363		
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

2025					
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
Aanvang functievervulling	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging (x € 1)					
Bezoldiging	27.060	21.068	22.140	22.273	22.382
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	36.900	24.600	24.600	24.600	24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	27.060	21.068	22.140	22.273	22.382
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

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
Aanvang functievervulling	1/1 – 31/12	1/4 – 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

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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.

Arjen Gielen

6 mei 2026

09

**Controleverklaring
van de onafhankelijke
accountant**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten te Amersfoort 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst-en-verliesrekening over 2025;
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 2025 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 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6sub a WNT en artikel 5 lid 1 sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- voorwoord;
- verslag van het bestuur;
- financieel resultaat & cijfers;
- organisatie;
- risicomanagement;
- raad van toezicht;
- overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur 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 genoemde verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, 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;
- 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.

Eindhoven, 6 mei 2026

Forvis Mazars N.V.

drs. P.A.B. Schutjens RA