

Klik hier voor een printbare  
versie van het Jaarverslag 2013 >>

## INSTRUCTIES

Bladeren: klik op de pijltjes links  
en rechts van de pagina < >

Zie voor meer opties het menu  
onderaan de pagina

# SVn Jaarverslag 2013

SVN.NL

HOEVELAKEN, 23 april 2014

Starterslening  
in de lift

SVn ook  
fondsmanager

Onderweg naar  
duurzaam wonen

## TEGEN DE CRISIS IN

Van onze correspondent  
Peter Giesen

PARIJS President Hollande heeft  
minister van Binnenlandse Zaken  
Manuel Valls tot nieuwe premier  
van Frankrijk benoemd. Na de ver-  
pletterende nederlaag van de gemeen-  
françe socialisten bij de gemeen-  
teraaitsverkiezingen moet Valls  
bestuurders bijbanen stapelen.

meren dat SVn tijdelijk zullen  
tingsregels bijdrage aan de Franse  
ken voor deze "bijdrage".  
groei en concurrentiekracht".  
Premier Jean-Marc Ayrault is het eer-  
ste slachtoffer van Hollands reactie op  
de verkiezingsnederlaag. Ayrault be-  
taalt de prijs voor de vaak amateuristi-  
sche werkwijze van de regering. Bij vrij-  
wel elk incident, van de Roma tot de  
kwistie Leonardo, spraken ministers  
bestuurders bijbanen stapelen.

fortaire krachten. Aan moed ontbreekt  
telend overkomen. Het is de strijd aan met  
kan gebruiken. Hij ging de strijd aan met  
het hem niet. Hij ging de strijd aan met  
de antisemitische komiek Dieudonné  
en kwam als winnaar uit de bus. Valls  
was ook de populairste minister in het  
vorige kabinet. De meeste Fransen zijn  
het eens met zijn harde lijn op het ge-



**SVn**  
Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting

# De inhoud

Klik hier voor een printbare  
versie van het Jaarverslag 2013 >>

HOEVELAKEN, 23 APRIL 2014

JAARVERSLAG 2013

SVn

## 01

Voorwoord

03

## 02

Verslag van het bestuur

06

Het jaar in vogelvlucht

07

Gebruik van de fondsen

17

SVn-Plusfondsen en

eigen vermogen SVn

20

Productie leningen

20

Kosten, baten & resultaat

23

Organisatie

25

Verwachtingen voor 2014

30

## FILMS

Voorwoord

Thom de Graaf

03

Stimuleringslening  
in Deventer

10

Verwachtingen 2014

Jan Willem van Beek

30

## 03

Bestuur

34

## 04

Jaarrekening

40

Balans 31 december 2013 na bestemming

40

Staat van baten en lasten

41

Waarderingsgrondslagen

42

Grondslagen voor de waardering

van activa en passiva

44

Toelichting op de balans

46

## 05

Overige gegevens

64

Controleverklaring van

de onafhankelijke accountant

66

**stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting  
Nederlandse gemeenten (SVn)**

Westerdorpsstraat 66

3871 AZ Hoevelaken

Postbus 9

3870 CA Hoevelaken

www.svn.nl



30 miljoen euro  
extra rijksbudget  
beschikbaar voor  
Startersleningen

# 01 Jaarverslag



## VOORWOORD THOM DE GRAAF

Bestuursvoorzitter SVn

Interview met Thom de Graaf, voorzitter stichting Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. *Presentator:* Saskia Paulissen



# INTERVIEW

TRANSCRIPTIE: INTERVIEW MET **THOM DE GRAAF**,  
VOORZITTER STICHTING STIMULERINGSFONDS  
VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE GEMEENTEN.

PRESENTATOR: SASKIA PAULISSEN

*Meneer De Graaf we kijken terug op 2013, een jaar waarin Nederland nog behoorlijk veel last had van de crisis. Hoe is het SVn vergaan?*

Het was een jaar van forse financiële economische crisis. SVn heeft dit wel gemerkt maar dan in positieve zin. Dat wil zeggen, er is alleen maar meer vraag naar producten van SVn geweest en dat betekent dat wij juist in tijden van crisis, van financiële nood, van zorg, veel kunnen betekenen voor onze partners; voor gemeenten, voor woningcorporaties voor de rijksoverheid, provincies, maar vooral ook voor de burgers. Als het gaat over leningen; Startersleningen, Duurzaamheidsleningen. Dus SVn groeit, je zou kunnen zeggen, tegen de verdrukking van de economische tijden in.

*Als u als voorzitter terugkijkt op 2013, wat zijn voor u dan markante resultaten?*

Ja, er gebeurt veel op het vlak van die Startersleningen. We hebben nu weer kunnen veiligstellen dat we dat in de komende jaren door kunnen zetten en er is ook een Rijksfonds beschikbaar gekomen. Dus dat is mooi nieuws. Een buitengewoon belangrijk ander resultaat is het feit

dat SVn fondsmanager, beheerder is geworden van het Nationaal Energiebespaarfonds. Wat werkt aan duurzaamheid van woningen en waar veel behoefte aan is. En ik ben erg blij dat het vertrouwen ook van de rijksoverheid en van de financiële wereld in SVn zo groot is dat wij ook dat fonds kunnen en mogen beheren.

*Als we verder kijken naar 2013, de Starterlening bijvoorbeeld. Wat zijn daar de ontwikkelingen in geweest?*

De Startersleningen blijven nog steeds buitengewoon belangrijk. Het is dat kleine stapje wat vooral mensen die nieuw op de woningmarkt komen, die een eigen woning willen kopen, maar vaak nog niet over veel middelen beschikken net kunnen worden geholpen om toch een eigen woning te kopen. Dat is soms niet makkelijk omdat de hypotheekverstrekkers natuurlijk wat voorzichter zijn geworden in de afgelopen financieel slechte jaren en dat extra duwtje van het startersfonds is meer dan ooit nodig. En we hebben gemerkt dat daar niet alleen behoefte naar is, maar dat ook de Rijksoverheid daar verder aan wil meewerken door én extra fondsen ter beschikking te stellen, € 50 miljoen, én ook te garanderen dat we in de komende jaren daar ook mee door kunnen gaan, in de zin van dat het fiscaal goed is en kan. Dat is qua regelgeving erg belangrijk.

*En als we dan kijken naar duurzaamheid. Wat heeft 2013 daarin gebracht?*

Ook daarin, bij de duurzaamheid, zie je dat de behoefte aan instrumenten die SVn levert, toeneemt. Duurzaamheidsleningen die

gemeentes kunnen vertrekken aan hun inwoners, als het gaat over het opknappen, met name duurzaam maken, energiezuiniger maken van huizen, maar ook de rijksoverheid heeft dat in het kader van het grote woonakkoord belangrijk gevonden, het energieakkoord en daardoor is het nu mogelijk geworden dat er een groot Nationaal Energiebespaarfonds komt, wat het eigenlijk mogelijk maakt dat ook in gemeenten waar op dit moment niet een Duurzaamheidslening wordt gevoerd burgers toch een beroep kunnen doen op extra middelen om net weer dat extra duwtje te kunnen gebruiken om hun eigen huizen energiezuiniger en dus duurzamer te maken.

***Even iets geheel anders. Uw bestuur heeft de SVn Pluslening afgeschaft. Waarom is die maatregel genomen?***

We hebben dat jaren gedaan om met de bescheiden eigen middelen van SVn wat projecten van gemeenten een extra impuls te geven, maar we vonden eigenlijk dat we maar een beperkt aantal projecten konden helpen en toch daar vrij veel middelen tegenover moesten stellen. We hebben gezegd, kunnen we niet een betere manier verzinnen om onze deelnemers te helpen en ook een beetje extra te belonen voor zover SVn eigen middelen heeft en dat hebben we gevonden in het overnemen van het beperkte risico wat onze deelnemers hebben bij die Startersleningen. De 10% risico die er dan nog bestaat, daarvan hebben wij gezegd dat nemen wij over, als SVn, en dat maakt het makkelijker voor de deelnemers om in zo'n Starterslening ook daadwerkelijk extra stappen te willen zetten. Dat is puur een comfort bieden aan de deelnemers, aan de gemeenten en de provincies.

***Tot slot, is de samenstelling van het bestuur in 2013 nog veranderd?***

Ja, we hebben in het bestuur afscheid genomen, helaas met spijt zeg ik moeten nemen, van onze penningmeester die dat acht jaar voortreffelijk heeft gedaan. Henri Lenferink, de burgemeester van Leiden, is erg belangrijk geweest voor de ontwikkeling van SVn. Gelukkig hebben wij een uitstekende vervanger kunnen benoemen, in de persoon van Ferd Crone, de burgemeester van Leeuwarden, dus dat is een belangrijke vervanging geweest, maar we kijken terug op een hele goede samenwerking met Henri Lenferink en ik wil hem op deze manier nog eens zeer hartelijk bedanken.

***Als we dan nog even een blik naar de toekomst werpen, naar 2014. Verandert er dan nog wat in de samenstelling van het bestuur?***

Ja, in 2014 zal ik zelf eraan moeten geloven, want dan is de reglementaire termijn van acht jaar voorbij. Dat zeg ik met spijt in mijn hart, maar het is natuurlijk goed dat de paarden worden ververs, dus we zullen op zoek gaan, met alle deelnemers, naar een nieuwe voorzitter en ook de huidige vicevoorzitter, Frank Kerckhaert, zal aan het eind van het jaar het stokje overgeven. Dus er komen nieuwe mensen mee aan het roer, maar wat de kwaliteit van de producten van SVn betreft verandert er helemaal niks.

***Ik wil u heel hartelijk bedanken voor dit gesprek en wens u heel veel succes in uw laatste jaar als voorzitter bij SVn.***

Bedankt.



Kamerbrief over  
energiebesparing  
in de gebouwde  
omgeving en het  
Energieakkoord  
voor duurzame  
groei

*'Meer startersleningen mogelijk dankzij  
hernieuwde deelname van het Rijk'*



Pleidooi voor lage BTW  
op zonnepanelen

# 02 Jaarverslag

## VERSLAG VAN HET BESTUUR

Het jaar 2013 in vogelvlucht

# HET JAAR IN VOGELVLUCHT

2013 gaat de boeken in als zwaar jaar voor de woningmarkt. Het aantal verkochte woningen lag in 2013 op het niveau van 2012 maar nog altijd 40 - 50% lager dan voor de economische crisis. De woningproductie daalde eveneens, waardoor ook de werkgelegenheid in de bouwsector forse klappen kreeg. De Starterslening is in 2013 op grote schaal ingezet om de stagnerende woningmarkt uit het slop te trekken. Het is dan ook niet vreemd dat in 2013 het aantal deelnemers en samenwerkingspartners (woningcorporaties) bij SVn, maar ook het aantal verstrekte financieringen is toegenomen ten opzichte van 2011 en 2012. In 2013 werden door SVn 5.800 leningen verstrekt voor ruim € 149 miljoen. Het gaat hierbij om bijna 4.200 Startersleningen, 1.200 Duurzaamheidsleningen en 400 gemeentelijke Stimuleringsleningen. Het aantal verstrekte Duurzaamheidsleningen is ten opzichte van 2012 meer dan verdubbeld. Het aantal verstrekte gemeentelijke Stimuleringsleningen is in 2013 wel licht afgenomen.

**Tabel 1: Verstrekte leningen 2009 - 2013**

|                          | 2013     | 2012     | 2011     | 2010     | 2009     |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Verstrekte leningen in € | 149 mln. | 147 mln. | 153 mln. | 209 mln. | 105 mln. |
| Aantal leningen          | 5.800    | 5.100    | 4.800    | 5.800    | 2.900    |



*Compilatie bestuursvergadering 2013*

## ‘20.000<sup>e</sup> Starterslening verstrekt’

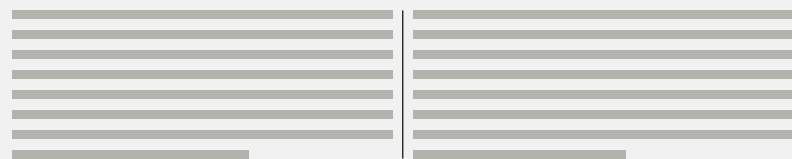
BRON: [WWW.VASTGOEDACTUEEL.NL](http://WWW.VASTGOEDACTUEEL.NL) 25-03-2013

## ‘Blij met steun van Rijk voor starters’

BRON: [WWW.DESTENTOR.NL](http://WWW.DESTENTOR.NL) 29-01-2013

# WOONAKKOORD EN WET MAATREGELN WONINGMARKT

In het regeer- en woonakkoord is door het Rijk in totaal € 50 miljoen beschikbaar gesteld voor het verstrekken van Startersleningen. SVn heeft hiervoor eind 2012 een eerste storting van € 20 miljoen ontvangen en in 2013 de resterende € 30 miljoen. Met de rijksbijdrage en de bijdragen van provincies en gemeenten kunnen ongeveer 11.000 Startersleningen worden verstrekt. Het zichtbare effect van de rijksbijdrage is dat gemeenten en provincies in 2013 gestimuleerd zijn om hun startersfondsen bij SVn weer aan te vullen of zich als nieuwe deelnemer aan te melden.

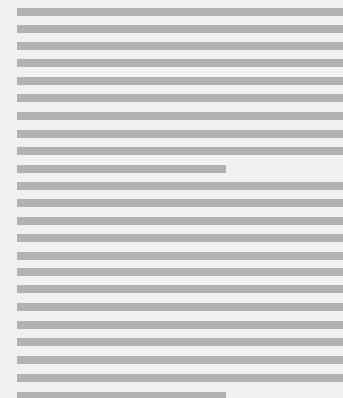


## ‘Gemeentelijke Startersleningen in de lift’



BRON: [WWW.AEDES.NL](http://WWW.AEDES.NL) 18-04-2013

## ‘Maatregelen woningmarkt op een rijtje’



BRON: [WWW.NOS.NL](http://WWW.NOS.NL) 13-02-2013

Bij de vaststelling van de Wet Maatregelen Woningmarkt in december 2013 ging de Eerste Kamer akkoord met de handhaving van de Starterslening in haar huidige vorm tot en met het jaar 2016. Dit betekent dat tot en met 2016 bij een Starterslening de eerste drie jaar geen aflossing hoeft te worden betaald terwijl de Starterslening toch in aanmerking blijft komen voor fiscale aftrek. Het besluit van de Eerste Kamer geeft langjarige zekerheid en duidelijkheid over de Starterslening.

# STARTERSLENING IN 2013 EN WIJZIGINGEN

Na een trage start is het aantal verstrekte Startersleningen in 2013 uiteindelijk op bijna 4.200 uitgekomen. De gemiddelde omvang van de leningen lag drie tot vier procent lager dan voorgaande jaren. In 2012 bedroeg de gemiddelde Starterslening nog € 29.570,- en in 2013 was dit € 28.340,-. Mogelijke oorzaken liggen in dalende koopprijzen, een voorzichtiger leengedrag bij de starter en een tendens bij gemeenten om de maximale koopgrens en de maximale Starterslening verder af te toppen.

## ‘Duurzame starterswoningen in Olst’

BRON: [WWW.SALLANDCENTRAAL.NL](http://WWW.SALLANDCENTRAAL.NL) 07-03-2013

Op verzoek en na consultatie van een aantal gemeenten heeft SVn in het najaar besloten verschillende wijzigingen in de productspecificaties van de Starterslening door te voeren, waaronder het verlagen van de toetsrente van 15 jaar naar 10 jaar. De lening voor de starter komt hierdoor nog beter overeen met de werkelijke extra financieringsbehoefte van de starter en sluit beter aan bij het doel van de Starterslening namelijk dat deel van de lening financieren wat de starter anders niet gefinancierd krijgt. De wijzigingen gaan in op 1 april 2014.

## ‘Starterslening blijft tot 2017’

BRON: [WWW.SVN.NL](http://WWW.SVN.NL) 20-12-2013

## ‘Vlagtwedde stimuleert onderkant woningmarkt’

BRON: [WWW.KANAALSTREEK.NL](http://WWW.KANAALSTREEK.NL) 08-02-2013

De bewoners van een flat aan de Douwelerwetering in Deventer wilden graag onderhoud laten uitvoeren aan hun flat. Om dit te realiseren was er € 300.000,- nodig. Volgens woordvoester van de VvE Ilse Hasselberg duurt het te lang om dit bedrag zelf bij elkaar te sparen. Gelukkig bood de gemeente Deventer uitkomst met de Stimuleringslening van SVn. De gunstige lening heeft ervoor gezorgd dat de flat in één keer een totale make-over kreeg. Zowel de voor- als de achterkant van de flat is volledig opgeknapt. De spouwmuren zijn geïsoleerd, alle voegen gerenoveerd en het dak vervangen. Met de Stimuleringslening van SVn helpt de gemeente Deventer bij het opknappen van de wijk. Wethouder Jos Piercy is blij dat de gemeente met behulp van de Stimuleringslening VvE's helpt om flats op te knappen.

## *Stimuleringslening*

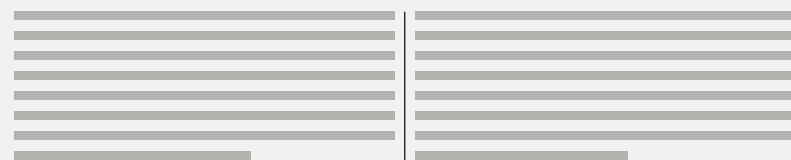
# DEVENTER

### STIMULERINGSLENING VOOR VVE'S



# WET- EN REGELGEVING

SVn beschikt over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) voor het aanbieden van hypothecair en consumptief krediet. SVn staat daarmee onder doorlopend toezicht van de AFM. De wet- en regelgeving rondom het verstrekken van leningen en financieringen aan particulieren vraagt continue aandacht van de organisatie zowel in haar communicatie als bedrijfsprocessen. Loan-to-Value en Loan-to-Income zijn gemeengoed waarvoor de regelgeving geen afwijkmogelijkheden biedt. Ook de zorgplicht van de verstrekkers van financieringen richting particulieren is nadrukkelijk in beeld ('Geld lenen kost geld'). In sommige gevallen wordt hierdoor de ruimte voor financiering van particulieren beperkt door de stringente toepassing van inkomenscriteria.



## ‘College verlaagt prijzen voor bouwgrond’



BRON: [WWW.CONTACT.NL](http://WWW.CONTACT.NL) 11-06-2013



## ‘Provincie wil verder met goedkope lening voor aanpassen woningen’



BRON: [WWW.PZC.NL](http://WWW.PZC.NL) 11-07-2013

SVn dient te voldoen aan de vergunningvereisten. In een enkel geval kan spanning ontstaan tussen de wens van deelnemers van SVn om een lening te verstrekken en de wet- en regelgeving. Dit doet zich met name voor bij funderingsherstel. In 2013 heeft de minister een afwijkmogelijkheid geboden van de Loan-to-Value voor noodzakelijke woningverbetering. Deze afwijkmogelijkheid geldt alleen voor gevallen waarin het risico op een restschuld voor de consument wordt afgedekt door een gemeentelijke regeling.

# DUURZAAMHEIDSLENING EN NATIONAAL ENERGIEBESPAARFONDS

Investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad en verduurzaming van de woningvoorraad zijn speerpunten van het woonbeleid zowel op lokaal als nationaal niveau. Investerings zijn o.a. gestimuleerd door het verlagen van de btw op onderhoud en financiële arrangementen van met name lokale overheden en provincies. Vooral als gevolg van stimulering door de provincies Drenthe, Friesland, Groningen, Limburg en Overijssel is de Duurzaamheidslening van SVn in steeds meer gemeenten beschikbaar. In 2013 zijn ruim 1.200 Duurzaamheidsleningen verstrekt tegenover 560 in 2012.

## Minister Blok enthousiast over Overijsselse 'duurzaamheidslening'

BRON: [WWW.RTVVOOST.NL](http://WWW.RTVVOOST.NL) 01-07-2014

## 'Energieakkoord: € 600 mln voor energiebesparingsfonds en € 400 mln voor corporaties'

BRON: [WWW.PROPERTY.NL](http://WWW.PROPERTY.NL) 28-08-2013

In het regeerakkoord is € 150 miljoen beschikbaar gesteld voor energiebesparing in de gebouwde omgeving, onder voorwaarde van cofinanciering door marktpartijen tot € 600 miljoen. De helft van dit bedrag wordt ingezet voor het verstrekken van laagrentende leningen (de Energiebespaarlening) aan particuliere eigenaar-bewoners vanuit een Nationaal Energiebespaarfonds. Naast de overheid zijn Rabobank en ASN Bank cofinanciers van het Nationaal Energiebespaarfonds. In 2014 is met inspanning van SVn de totstandkoming van het fonds gerealiseerd en is SVn aangewezen als fondsmanager van het Nationaal Energiebespaarfonds.



**IKINVESTEE**  
met de energielening

SLIM



**IKINVESTEE SLIM**  
met de energielening



**IKINVESTEE**  
met de energielening

# INZET EIGEN VERMOGEN SVN

In 2013 is het aantal verliesdeclaraties NHG fors opgelopen waarbij werkloosheid en echtscheidingen de hoofdoorzaken zijn. Voor 2014 zijn de financieringslasttabellen aangescherpt waardoor de financieringscapaciteit voor o.a. starters aanzienlijk zal afnemen. Bij de aankondiging van verschillende wijzigingen die per 1 januari 2014 zullen ingaan, heeft NHG geïntroduceerd dat iedere verstrekker van hypothecaire financieringen vanaf 2014 een eigen risico loopt van 10% van de verstrekte lening. In 2013 heeft het bestuur van SVn besloten om als alternatief voor het al eerder afgeschafte Plusfonds dit risico van deelnemers en samenwerkingspartners voor afgesloten leningen in de periode 2014 - 2016 (gedurende de gehele looptijd van de lening) over te nemen en het eigen vermogen hiervoor aan te wenden.

## ‘Investeren in duurzaamheid en economie’

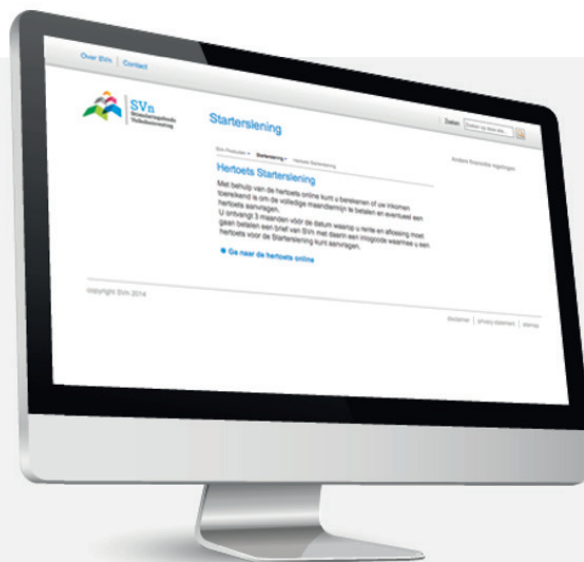
BRON: [WWW.SVN.NL](http://WWW.SVN.NL) 14-11-2013

# JESSICA FONDSEN

Het programma JESSICA, dat staat voor Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas, heeft tot doel het stimuleren van duurzaam investeren en het vergroten van de werkgelegenheid in stedelijke gebieden in de Europese Unie. Het is een initiatief van de Europese Commissie in samenwerking met de Europese Investeringsbank en de Ontwikkelingsbank van de Raad van Europa. De eerste drie JESSICA fondsen in Nederland zijn het Energiefonds Den Haag (ED), het Fonds voor Ruimte en Economie Den Haag (FRED) en het Stadshavens Ontwikkelings Fonds voor Innovatie en Economie (SOFIE). SVn is halverwege 2013 fondsmanager voor deze drie fondsen geworden. Hun gemeenschappelijke doel is het ondersteunen van duurzame stadsontwikkeling en stadsvernieuwing. De financiële instrumenten zijn financieringen, participaties en garanties. Bij de aftrap zijn het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) en de gemeenten Rotterdam en Den Haag de enige financiers. Voor de toekomst wordt er naar gestreefd samen te gaan werken met markt-partijen via participatie. In totaal is er een bedrag van € 4,0 miljoen geïnvesteerd in ED, € 4,9 miljoen in FRED en € 6,5 miljoen in SOFIE. De fondsen hebben een revolverend karakter.

# SERVICE

Waar mogelijk wil SVn haar dienstverlening optimaliseren. In 2013 is in dit kader hertoets-online geïntroduceerd. De geldnemer ontvangt uiterlijk drie maanden voordat rente en aflossing moet worden betaald voor de Starterslening, bericht dat een hertoets kan worden ingediend. Een hertoets kost de geldnemer € 155,-. Om te voorkomen dat een verzoek tot hertoets onnodig wordt ingediend kunnen geldnemers met hertoets-online zelf kosteloos nagaan of het indienen van een aanvraag zinvol is.



Ook het verdere afwikkelingsproces van de hertoets kan vervolgens volledig digitaal worden gedaan. Het gebruiksgemak voor de geldnemer is daarmee enorm toegenomen.

## 'Subsidies voor particulier woningonderhoud niet van deze tijd'

>>

[Placeholder text for article content]

BRON: WWW.NUL20.NL 10-10-2013

## 'Fonds van 300 miljoen voor woningisolatie'

[Placeholder text for article content]

BRON: WWW.NU.NL 19-10-2013

# VEEL VERTROUWEN IN SVN

SVn kijkt terug op een succesvol maar ook een intensief jaar. Het toenemend aantal aanvragen en werkzaamheden hebben geleid tot een noodzakelijke uitbreiding van het personeel en uiteindelijk ook tot een verhuizing. Door deze verhuizing zijn alle afdelingen van SVn eindelijk weer op één locatie gehuisvest.

‘Wachten tot de zon weer gaat schijnen, is voor woningmarkt geen alternatief’

BRON: [WWW.VOLKSKRANT.NL](http://WWW.VOLKSKRANT.NL) 11-03-2013

In het afgelopen jaar is er een recordbedrag aan middelen aan SVn toevertrouwd. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het realiseren van de beleidsdoelen van deelnemers en samenwerkingspartners. Dat schept ook verplichtingen. SVn zal haar expertise en dienstverlening blijven inzetten om een bijdrage te kunnen leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de gebouwde omgeving in brede zin. Dit gebeurt vooral op die terreinen waar deelnemers en samenwerkingspartners de markt niet in staat achten een maatschappelijk volkshuisvestings- of woonvraagstuk op te pakken of in beweging te zetten.

‘Woonakkoord:  
wat is er besloten?’

BRON: [WWW.NOS.NL](http://WWW.NOS.NL) 18-12-2013

# KERNCIJFERS

(BEDRAGEN × € 1.000)

Tabel 2: Kerncijfers

|                                    | 2013           | 2012           | 2011           |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Portefeuille financieringen</b> |                |                |                |
| Startersleningen                   | 655.209        | 579.253        | 483.773        |
| Duurzaamheidsleningen              | 21.435         | 12.704         | 7.836          |
| Gemeentelijke Stimuleringsleningen | 124.491        | 119.556        | 119.509        |
| Overige (Stimulerings)leningen     | 24.413         | 33.580         | 45.614         |
| SVn Plusleningen                   | 23.555         | 23.310         | 20.710         |
|                                    | <b>849.103</b> | <b>768.403</b> | <b>677.442</b> |

|                                    | 2013           | 2012           | 2011           |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Productie</b>                   |                |                |                |
| Startersleningen                   | 117.983        | 119.470        | 122.189        |
| Duurzaamheidsleningen              | 9.824          | 7.208          | 3.825          |
| Gemeentelijke Stimuleringsleningen | 18.665         | 14.987         | 21.990         |
| Overige (Stimulerings)leningen     | -              | 542            | 849            |
| SVn Plusleningen                   | 2.734          | 4.485          | 3.777          |
|                                    | <b>149.206</b> | <b>146.692</b> | <b>152.630</b> |

|                                | 2013          | 2012          | 2011          |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Overige gegevens</b>        |               |               |               |
| Resultaat                      | 7.620         | 5.807         | 6.031         |
| <i>SVn eigen vermogen</i>      |               |               |               |
| Omvang eigen vermogen          | 54.760        | 47.140        | 41.332        |
| Vastgelegd in SVn Plusleningen | 23.555        | 23.310        | 20.710        |
|                                | <b>31.205</b> | <b>23.830</b> | <b>20.622</b> |

# GEBRUIK VAN DE FONDSEN

## DEELNEMERS EN SAMENWERKINGSPARTNERS

Het aantal deelnemers en samenwerkingspartners van SVn is in 2013 toegenomen van 337 naar 374.

Op 31 december 2013 kende Nederland 408 gemeenten. 340 van deze gemeenten (83%) waren deelnemer van SVn met één of meerdere fondsen. De groei van het aantal deelnemende gemeenten in 2013 is een direct gevolg van het in trek zijn van de Starterslening als stimuleringsinstrument voor de woningmarkt en daaraan gekoppeld de rijksbijdrage voor de Starterslening. Naast het Rijk zijn ook negen provincies deelnemer bij SVn. Het aantal aangesloten corporaties is toegenomen van 15 naar 24. De corporatiefondsen worden uitsluitend aangewend voor het stimuleren van de verkoop van het eigen woningbezit aan starters. Bijlage 1 geeft een overzicht van alle aangesloten deelnemers en samenwerkingspartners.

**Tabel 3: Aantallen deelnemers en samenwerkingspartners**

|               | 2013       | 2012       | Groei<br>aantallen | Groei %    |
|---------------|------------|------------|--------------------|------------|
| Gemeenten     | 340        | 312        | 28                 | 9%         |
| Provincies    | 9          | 9          | -                  | -          |
| Corporaties   | 24         | 15         | 9                  | 60%        |
| Rijk          | 1          | 1          | -                  | -          |
| <b>Totaal</b> | <b>374</b> | <b>337</b> | <b>37</b>          | <b>11%</b> |

## FONDSEN

Tabel 4 geeft een overzicht van de fondsen die door SVn worden beheerd en de omvang per fonds. De groei van het revolverend fondsvermogen in 2013 komt in de eerste plaats voort uit een grotere inzet van de Starterslening. De BZK Startersrekening is niet in de tabel opgenomen omdat de Startersrekening geen revolverend fonds betreft. Op de BZK Startersrekening is de van het Rijk ontvangen bijdrage van Startersleningen ondergebracht (€ 50 miljoen). Voor het verloop van dit fonds wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

**Tabel 4: Omvang fondsen**

(BEDRAGEN X € 1.000.000)

|                                         | 2013       | 2012       |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Gemeentelijke stimuleringsfondsen       | 285        | 286        |
| Gemeentelijke startersfondsen           | 421        | 359        |
| Gemeentelijke duurzaamheidsfondsen      | 20         | 15         |
| Provinciale stimuleringsfondsen         | 8          | 4          |
| Provinciale startersfondsen             | 59         | 48         |
| Provinciale duurzaamheidsfondsen        | 22         | 10         |
| Corporatiefondsen                       | 22         | 14         |
| Overige fondsen                         | -          | 10         |
| <b>Totaal revolverend fondsvermogen</b> | <b>837</b> | <b>746</b> |

# OVERZICHT VERLOOP FONDSEN ONDERSCHEIDEN NAAR DEELNEMERS EN SAMENWERKINGS- PARTNERS

Door het beschikbaar komen van de rijksbijdrage ad € 50 miljoen en ter stimulering van de woningmarkt hebben gemeenten in 2013 € 75 miljoen bijgestort in hun revolverende fondsen. Ook de bijstorting in provinciale fondsen en corporatiefondsen was relatief groot namelijk ruim € 28 miljoen en € 8 miljoen.

**Tabel 5: Gemeentelijke revolverende fondsen**

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                    | 2013           | 2012           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Schuldrest per 1 januari           | 659.893        | 587.768        |
| <b>Bij:</b> gestort door gemeenten | 75.593         | 94.925         |
| bijgeboekte rente                  | 8.087          | 6.253          |
| <b>Af:</b> opgenomen bedragen      | 14.434         | 26.363         |
| beheervergoeding                   | 2.826          | 2.690          |
| <b>Schuldrest per ultimo</b>       | <b>726.313</b> | <b>659.893</b> |

**Tabel 6: Provinciale fondsen**

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                     | 2013          | 2012          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Schuldrest per 1 januari            | 62.828        | 44.663        |
| <b>Bij:</b> gestort door provincies | 28.590        | 18.800        |
| bijgeboekte rente                   | 794           | 289           |
| <b>Af:</b> opgenomen bedragen       | 2.938         | 663           |
| beheervergoeding                    | 333           | 260           |
| <b>Schuldrest per ultimo</b>        | <b>88.941</b> | <b>62.828</b> |

**Tabel 7: Corporatiefondsen**

(BEDRAGEN X € 1.000)

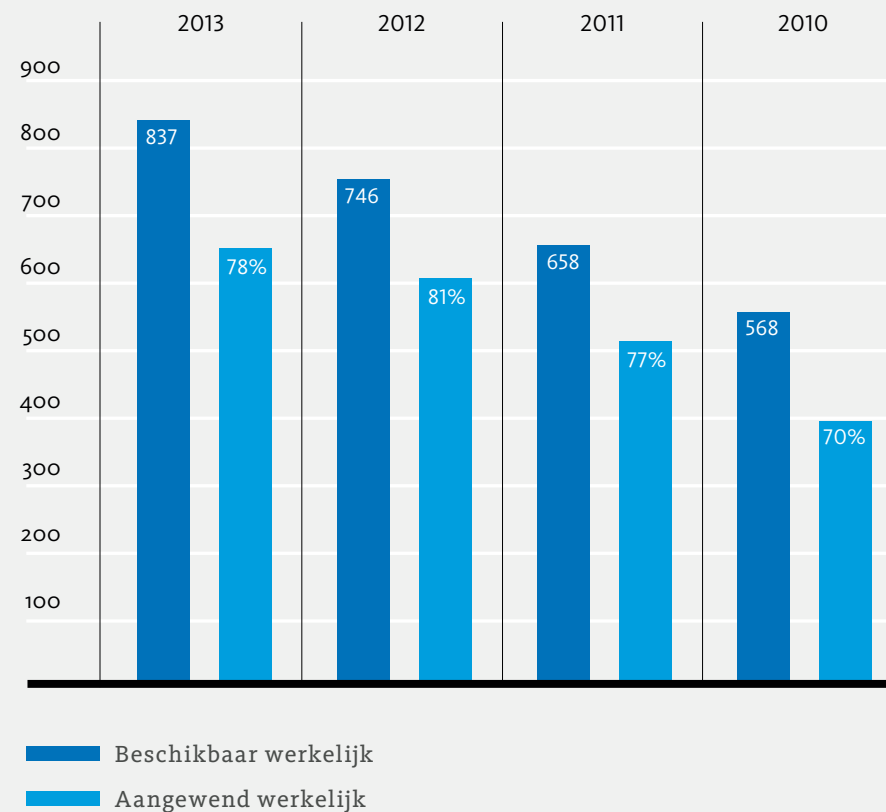
|                               | 2013          | 2012          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Schuldrest per 1 januari      | 13.606        | 5.060         |
| Bij: gestort door corporaties | 7.958         | 8.607         |
| bijgeboekte rente             | 9             | 4             |
| Af: opgenomen bedragen        | -             | -             |
| beheervergoeding              | 100           | 65            |
| <b>Schuldrest per ultimo</b>  | <b>21.473</b> | <b>13.606</b> |

## AANWENDING FONDSSEN

Ultimo 2013 is van het beschikbare fondsvermogen 78% uitgezet in laagrentende of renteloze leningen aan particulieren (€ 649 miljoen). Ten opzichte van 2010 is het aangewende fondsvermogen gestegen van € 397 miljoen naar € 649 miljoen (+60%).

**Tabel 8: Omvang beschikbaar en aangewend revolverend fondsvermogen**

(BEDRAGEN X € 1.000.000)



## SVN-PLUSFONDS EN EIGEN VERMOGEN SVN

Het SVN Plusfonds is een extra revolverende financieringsfaciliteit voor de deelnemers welke wordt gevoed uit het eigen vermogen van SVN. Tot dit jaar konden deelnemers van SVN uit dit fonds een Pluslening aanvragen voor het stimuleren van projecten ten behoeve van de leefbaarheid in stadswijken en dorpskernen. Per 31 december 2013 is het SVN Plusfonds € 54,8 miljoen groot en is voor € 23,6 miljoen aan Plusleningen in omloop.

De huidige tijd en (markt)omstandigheden vragen echter om een andere inzet van het fonds en eigen vermogen van SVN. Vanaf 2013 worden geen nieuwe Plusleningen verstrekt.

Het bestuur heeft besloten het eigen vermogen in te zetten om het vanaf 1 januari ingevoerde 10% eigen NHG-risico voor verstrekte Startersleningen vanaf 1 januari 2014 t/m 31 december 2016 (gedurende de gehele looptijd van de lening) voor haar rekening te nemen en (in geval van een verliesdeclaratie) niet door te belasten aan gemeenten, provincies en corporaties. In 2014 zal worden onderzocht hoe het eigen vermogen binnen de doelstellingen van SVN verder kan worden aangewend en bestemd.

## PRODUCTIE LENINGEN

Tabel 9 geeft een overzicht van de productie en portefeuillestand.

SVN heeft in 2013 ruim 5.800 leningen verstrekt voor een totaal bedrag van € 149,2 miljoen en komt hoger uit dan 2012 (€ 146,7 miljoen).

Dit is ruim 13% meer leningen dan in 2012 en komt bijna geheel voor rekening van een toename van het aantal verstrekte

Duurzaamheidsleningen (1.200). De productie Startersleningen is ondanks de omstandigheden op de woningmarkt in 2013 nagenoeg gelijk aan 2012 en bedraagt 77% van het totaal uitgezette leningen. De productie gemeentelijke Stimuleringsleningen neemt evenals in 2012 verder af.

### *Bouwkredieten*

Voor de Duurzaamheidsleningen maar ook sommige Startersleningen wordt bij de verstrekking van de lening een bouwkrediet geopend. Het aantal bouwkredieten is met 50% gestegen (o.a. door stijging van het aantal Duurzaamheidsleningen). Bouwkredieten leiden vooral tot meer 'handling' van de organisatie (afhandelen en verwerken declaraties, maandelijks salderingen enz.).

**Tabel 9: Ontwikkeling productie leningen en portefeuille**

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                    | Productie 2013 |                | Stand portefeuille<br>31-12-13 | Productie 2012 |                | Stand portefeuille<br>31-12-12 |
|------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|
|                                    | Aantal         | Bedrag         | Bedrag                         | Aantal         | Bedrag         | Bedrag                         |
| Startersleningen                   | 4.163          | 117.983        | 655.209                        | 4.040          | 119.470        | 579.253                        |
| Duurzaamheidsleningen              | 1.217          | 9.824          | 21.435                         | 559            | 7.208          | 12.704                         |
| Gemeentelijke Stimuleringsleningen | 438            | 18.665         | 124.491                        | 524            | 14.987         | 119.556                        |
| SVn Plusleningen                   | 4              | 2.734          | 23.555                         | 6              | 4.485          | 23.310                         |
| Overige leningen                   | 0              | 0              | 24.413                         | 2              | 542            | 33.580                         |
| <b>Totaal leningen</b>             | <b>5.822</b>   | <b>149.206</b> | <b>849.103</b>                 | <b>5.131</b>   | <b>146.692</b> | <b>768.402</b>                 |
|                                    |                |                |                                |                |                |                                |
| <b>Bouwkredieten</b>               | <b>1.680</b>   | <b>25.279</b>  |                                | <b>1.121</b>   | <b>24.038</b>  |                                |

#### ***Hertoets Startersleningen 2013 en revolverendheid leningen***

Huishoudens met een Starterslening kunnen na het derde, zesde, tiende en vijftiende jaar een hertoets aanvragen. Bij een hertoets bekijkt SVn of het huishouden op het toetsmoment voldoende financiële ruimte heeft om rente en aflossing te betalen. In 2013 kwamen 5.510 huishoudens voor een hertoets (met name voor een hertoets voor het derde jaar) in aanmerking. De resultaten van deze hertoetsen 2013 zijn:

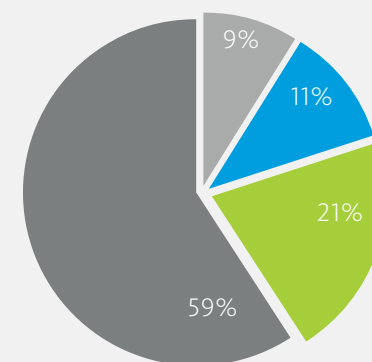
**Tabel 10: Hertoetsgegevens Startersleningen**

| Hertoetsgegevens                                                | 2013  |      | 2012  |      |
|-----------------------------------------------------------------|-------|------|-------|------|
| Aantal huishoudens welke in aanmerking kwamen voor een hertoets | 5.510 | 100% | 2.386 | 100% |
| Aantal huishoudens dat marktconform gaat betalen                | 3.178 | 58%  | 1.398 | 59%  |
|                                                                 | 2.332 | 42%  | 988   | 41%  |
| Aantal huishoudens dat gedeeltelijk betaalt                     | 1.043 | 19%  | 576   | 24%  |
|                                                                 | 1.289 | 23%  | 412   | 17%  |
| Aantal huishoudens dat niet betaalt                             | 654   | 12%  | 251   | 11%  |
|                                                                 | 635   | 12%  | 161   | 7%   |
| Vroegtijdig afgelost (voor het toetsmoment)                     | 635   | 12%  | 161   | 7%   |
|                                                                 | -     | -    | -     | -    |

Het aantal hertoetsen is in 2013 fors toegenomen, vooral als gevolg van de steeds groter geworden portefeuille Startersleningen. Ook voor de komende jaren is de verwachting dat het aantal hertoetsen verder zal toenemen. De hertoetsgegevens 2013 laten zien dat 58% van de huishoudens die in 2013 in aanmerking kwam voor een eerste hertoets, marktconform is gaan betalen, 12% lost de lening bij SVn vroegtijdig af en 31% betaalt nog niet het volledige bedrag. Ondanks de economische crisis is het beeld in 2013 iets gunstiger dan in 2012 toen in 35% van de gevallen geheel of gedeeltelijk nog geen rente en of aflossing werd betaald.

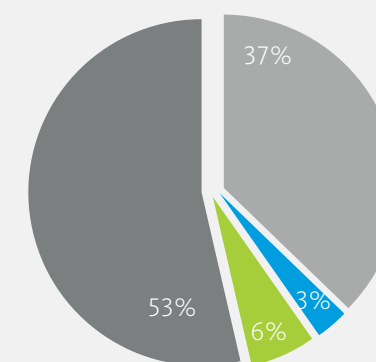
In zijn algemeenheid komt het totaalbeeld van het verloop van de Starterslening en de revolverendheid van de startersfondsen overeen met de verwachtingen. Ervaringscijfers tot en met 2013 wijzen uit dat van alle verstrekte Startersleningen na het eerste hertoetsmoment, dus na drie jaar, 59% een marktconforme annuïteit betaalt en 9% de Starterslening bij SVn heeft afgelost. Dat betekent dat voor 32% van de huishoudens de betaalcapaciteit nog onvoldoende is. Na het tweede hertoetsmoment, dus na zes jaar, heeft nog slechts 9% niet voldoende inkomen om de (volledige) maandlast te kunnen betalen. Van alle Startersleningen is na zes jaar 37% bij SVn afgelost. In meer dan 80% van die gevallen gaat het om verkoop van de woning.

**Stand na 1e hertoetsmoment**



- Aflossing
- Geen rente en aflossing
- Alleen rente
- Rente en aflossing

**Stand na 2e hertoetsmoment**



Ruim 90% van de starters blijkt na zes jaar in staat een volledige (marktconforme) annuïteit te betalen of heeft zijn/haar Starterslening bij SVn afgelost. Het revolverende geld kan door deelnemers vervolgens weer opnieuw worden ingezet.

### ***Bijzonder beheer***

De activiteiten van bijzonder beheer zijn in 2013 fors toegenomen en hebben een grotere inzet van personeel gevraagd. In 2013 nam het aantal leningen met een kleinere en grotere betalingsachterstand toe van 343 naar 794. Een van de oorzaken is simpelweg de forse groei van de leningenportefeuille en deels zal ook de economische crisis van invloed zijn op de afbetaling van leningen. Bij invorderingen wordt nauw samengewerkt met de betreffende deelnemer c.q. samenwerkingspartner en het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW). Er zijn 180 debiteuren met een betalingsachterstand van drie maanden of langer. Hiervan zijn 125 achterstandsgevallen in behandeling gegeven bij een landelijk werkend incassobureau. Het gaat daarbij nagenoeg in alle gevallen om een Starterslening met NHG. In geval van een verkoop met verlies wordt een verliesdeclaratie bij het WEW ingediend. Tot en met het vierde kwartaal 2013 zijn 95 woningen met verlies verkocht. In vergelijking met het jaar 2012 een toename van 55%.

## **KOSTEN, BATEN & RESULTAAT**

### ***Baten***

De totale baten over 2013 bedragen € 16,1 miljoen (2012: € 12,2 miljoen). De opbouw is als volgt:

**Tabel 11: Baten**

(ALLE BEDRAGEN X € 1.000)

|                            | 2013          | 2012          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Renteresultaat             | 5.381         | 6.650         |
| Beheervergoeding           | 3.522         | 3.063         |
| Opbrengst afsluitkosten    | 2.288         | 2.245         |
| Vergoeding fondsen         | 751           | -             |
| Vrijval rentedekkingsfonds | 3.800         | -             |
| Overige opbrengsten        | 363           | 235           |
| <b>Totaal baten</b>        | <b>16.105</b> | <b>12.193</b> |

### ***Toelichting:***

- in 2013 heeft SVn een goed renteresultaat gerealiseerd als gevolg van de hoge stand van beschikbare middelen. Als gevolg van een gedaalde rente ligt het resultaat evenwel lager dan in 2012;
- de beheervergoeding nam toe door een stijging van de omvang van de door SVn beheerde leningen;

- hoewel er in 2013 meer leningen zijn afgesloten zijn de opbrengsten uit de afsluitkosten nauwelijks gestegen als gevolg van een gemiddeld lagere hoofdsom;
- in de nieuwe post 'vergoeding fondsen' is de managementvergoeding opgenomen voor de voorbereiding en uitvoering van het Nationaal Energiebespaarfonds en de JESSICA fondsen;
- de vrijval vanuit het rentedekkingsfonds volgt uit een lagere risico inschatting van de benodigde middelen voor het afdekken van de rentekorting;
- de hogere post 'overige opbrengsten' wordt veroorzaakt door een toename van het aantal hertoetsen Startersleningen en bij de consument in rekening gebrachte hertoetskosten.

### Kosten

SVn heeft in 2013 voor € 8,5 miljoen aan kosten gemaakt (2012: € 6,4 miljoen) de opbouw is als volgt:

**Tabel 12: Kosten**

(ALLE BEDRAGEN X € 1.000)

|                                | 2013         | 2012         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Beheervergoeding Fondsenbeheer | 7.239        | 5.830        |
| Overige kosten                 | 1.247        | 554          |
| <b>Totale kosten</b>           | <b>8.486</b> | <b>6.384</b> |

### Toelichting:

De totale kosten zijn met € 2,1 miljoen toegenomen ten opzichte van 2012.

- de hogere verschuldigde beheervergoeding (€ 1,4 miljoen) aan Fondsenbeheer Nederland is een gevolg van hogere doorbelaste personeelskosten. De vaste formatie van SVn is 6,9 fte uitgebreid en bedraagt eind 2013 33,7 fte. Voorts is er in 2013 gemiddeld met 29,6 fte extern ingehuurd krachten gewerkt (2012: gemiddeld 10,2 fte). De stijging van de personeelskosten is een gevolg van diverse factoren: 1. een hogere productie van Stimuleringsleningen en een groter aantal ingediende aanvragen, 2. het opstarten van Nationaal Energiebespaarfonds en JESSICA fondsen, 3. toename debiteurenbeheer en aantal hertoetsen en 4. organisatorische aanpassingen en verdere professionalisering.

De totale formatie eind 2013 bedraagt 79,5 fte.

En voorts:

- door uitstel van een geplande vernieuwing van een deel van de automatisering zijn de automatiseringskosten ten opzichte van 2012 lager uitgevallen;
- de post overige kosten kwam ruim € 0,7 miljoen hoger uit dan in 2012. Dit is vooral een gevolg van de externe kosten voor de fondsen Nationaal Energiebespaarfonds en JESSICA. Deze kosten zijn gecompenseerd (zie onder 'baten').

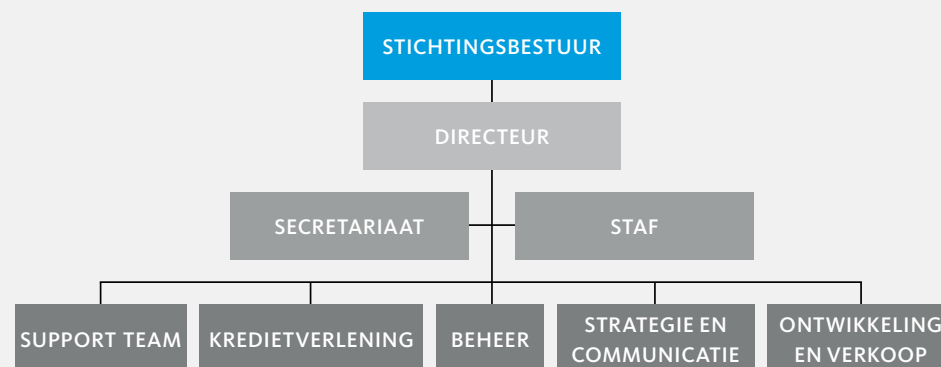
### **Financieel resultaat**

SVn behaalt over 2013 een positief financieel resultaat van € 7,6 miljoen (2012: € 5,8 miljoen). Door toevoeging van dit resultaat groeit het eigen vermogen van SVn naar € 54,8 miljoen waarvan ruim € 23 miljoen is belegd in Plusleningen en een nog onbekend bedrag zal worden ingezet om het eigen risico van 10% voor deelnemers en samenwerkingspartners (als gevolg van de gewijzigde NHG voorwaarden) bij een verliesdeclaratie van Startersleningen die in de periode 2014 - 2016 worden afgesloten, voor risico en rekening van SVn te nemen.

## **ORGANISATIE**

### **ORGANISATIESTRUCTUUR**

In 2013 is de organisatie aanzienlijk gegroeid. Eind 2013 heeft SVn 33,7 fte's in vaste dienst, en een flexibele schil van medewerkers waarvan de omvang kan krimpen en uitbreiden afhankelijk van de productie. De totale formatie eind 2013 bedraagt 79,5 fte. De organisatie bestaat uit het stichtingsbestuur, de directie, secretariaat, staf, de afdelingen support team, kredietverlening, beheer, ontwikkeling & verkoop en strategie & communicatie.



De groei van de organisatie zal in 2014 noodzakelijkerwijs leiden tot een verandering van de organisatiestructuur waarbij is gekozen voor de waardestrategie van Operational Excellence.

### **VERANTWOORD ONDERNEMEN**

SVn wil integer en maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO). MVO-beleid is daarom onderdeel van de reguliere dienstverlening en productverantwoordelijkheid. Daarbij is aandacht voor klanttevredenheid, klachtenbehandeling, zorgplicht, transparantie, veiligheid, reclame en privacy. In alle producten en processen wil SVn integer en transparant zijn en voldoen aan de geldende regelgeving. SVn streeft in zijn bedrijfsvoering naar een lage milieubelasting door het bewuste gebruik van materialen en duurzame inkoop. Papierarm werken en het gebruik van milieuvriendelijk papier met het FSC-keurmerk zijn hiervan voorbeelden.

## **BELONINGSBELEID**

SVn voert een beheerst beloningsbeleid conform de artikelen 35i, 86a en 50a BGfo.

In het beloningsbeleid van SVn zijn geen beloningsprikkels opgenomen die aanleiding kunnen geven tot het nemen van ongewenste en onverantwoorde risico's of prikkels die er toe kunnen leiden dat het klantbelang of dat van haar deelnemers wordt veronachtzaamd. Het management en de medewerkers worden gehonoreerd conform de CAO van Rabo Vastgoedgroep. De beloningsafspraken worden vastgesteld aan de hand van factoren als complexiteit van de functie en verantwoordelijkheden. Met het management en de medewerkers zijn geen beloningsafspraken gemaakt die afwijken van deze CAO bijvoorbeeld in de vorm van aanvullende variabele prestatiebeloningen.

## **UITVOERING ACTIVITEITEN DOOR FONDSENBEHEER NEDERLAND**

Evenals voorgaande jaren zijn alle operationele activiteiten voor SVn uitgevoerd door Fondsenbeheer Nederland. Ultimo 2013 waren er in totaal 153,6 fte werkzaam bij Fondsenbeheer Nederland. Voor de werkzaamheden bij SVn waren per 31 december 2013 79,5 fte (2012: 36,6 FTE) ingezet. Dit is inclusief alle ondersteunende diensten en externe medewerkers.

De dienstverlening van Fondsenbeheer Nederland is contractueel vastgelegd in een managementovereenkomst. Het waarborgen van het onafhankelijk opereren van SVn ten opzichte van Fondsenbeheer

Nederland is één van de belangrijkste aspecten van deze overeenkomst. In samenhang met deze managementovereenkomst werken SVn en Fondsenbeheer Nederland samen via de methodiek van kostendeling. Fondsenbeheer Nederland gaat via deze methodiek verplichtingen aan (bijvoorbeeld voor personeel, huisvesting, kantoor-automatisering en dergelijke) voor rekening en risico van SVn en de andere fondsen waarmee Fondsenbeheer soortgelijke overeenkomsten heeft gesloten. Voordeel van deze werkwijze is onder andere dat de verrekening van deze onderling gedeelde kosten vrij van btw is. Mede vanwege een aanscherping van de fiscale richtlijnen staat de houdbaarheid van deze regeling onder druk. In samenspraak met fiscaal specialisten worden alternatieven onderzocht.

Fondsenbeheer Nederland maakt onderdeel uit van de Rabo Vastgoedgroep, een 100% dochter van de Rabobank. De Rabobank en de Rabo Vastgoedgroep tonen belangstelling voor de activiteiten van de fondsen, waarvoor Fondsenbeheer Nederland het management uitvoert.

## **WET- EN REGELGEVING**

Een deel van de activiteiten van SVn valt onder de werking van de Wet financieel toezicht (onderdeel 'bankstatus'), echter hiervoor is van De Nederlandsche Bank een ontheffing ontvangen. De activiteiten waarvoor ontheffing is verkregen, betreffen specifiek zogenaamde niet-professionele partijen die bij SVn gelden aanhouden. Bij banken is op dergelijke gelden het depositogarantiestelsel van toepassing. Deze

ontheffing is door De Nederlandsche Bank in 2006 verleend. Deze ontheffing is mede mogelijk door de onderliggende garanties van Rabobank. De Nederlandsche Bank (DNB) heeft eind 2012 SVn onverkort te kennen gegeven dat deze ontheffing opnieuw voor drie jaar is verlengd. Aan de in deze ontheffing gestelde voorwaarden is in 2013 voldaan.

Deze voorwaarden behelzen onder andere:

- de som van de bij SVn, door niet-professionele partijen, aangehouden gelden, mag maximaal drie procent van de totale toevertrouwde middelen bedragen. Per 31 december 2013 was dit percentage 0,0% (eind 2012 0,05%);
- het bedrag van de door niet-professionele partijen bij SVn aangehouden middelen bedroeg per 31 december 2013 € 0,0 miljoen (2012 € 0,45 miljoen). Dit bedrag moet worden gedekt door een bancaire garantstelling. Deze garantstelling is afgegeven door de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. (Rabobank) voor een (maximum)bedrag van € 5,0 miljoen.

SVn heeft een vergunning voor het aanbieden van hypothecair en consumptief krediet onder de Wet financieel toezicht (Wft), onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

## **ACCOUNTING, CONTROLLING & TREASURY**

Binnen de afdeling Accounting, Controlling & Treasury worden de financiële administratie (Accounting) evenals de controlling en

treasury-activiteiten voor SVn (uit)gevoerd. Naast alle reguliere werkzaamheden wordt ook veel aandacht besteed aan het beheersen van gevolgen van de krediet- en schulden crisis, specifiek op het terrein van de treasury. Hierbij is veel aandacht uitgegaan naar het open houden van kredietlijnen bij banken en het, waar nodig, verruimen van deze kredietlijnen. De treasury-activiteiten worden uitgevoerd binnen de kaders van het treasury-statuuat van SVn. Hoofdpijn van het treasury-statuuat is, dat de treasury-activiteiten een sterk risicomijdend karakter hebben. De focus van de afdeling lag de afgelopen jaren vooral op financial control. In lijn met de veranderende omgeving is de nadruk in 2013 meer komen te liggen op business control en risicomanagement. Daartoe is een professionaliseringstraject, waaronder een start met het business control framework, in gang gezet. Naast een dienstverlenende rol heeft de afdeling Accounting, Controlling & Treasury meer een initiële en beleidsondersteunende rol vervuld, gericht op het in control zijn en blijven van SVn.

## **KWALITEITSBEWAKING**

In 2013 is het programma van kwaliteitsbewaking gecontinueerd. Hierbij beoordelen niet direct bij het uitvoeringsproces betrokken externe medewerkers stelselmatig of de werkzaamheden voldoen aan de daaraan te stellen eisen; juiste, volledige en tijdige naleving van procedures en werkinstructies. Hiermee wordt de kwaliteit van de dienstverlening vastgesteld en een aanzet tot verbetering gegeven. Het programma van kwaliteitsbewaking wordt in goed overleg met de externe accountant opgesteld.

## RISICOMANAGEMENT

Alle werkzaamheden die Fondsenbeheer Nederland voor SVn verricht, gebeuren voor rekening en risico van het fonds. Fondsenbeheer Nederland draagt bij de uitvoering van haar activiteiten zorg dat dit gebeurt conform de afgesproken richtlijnen zoals door de fondsen vastgesteld. Transparantie en integriteit zijn daarbij kernbegrippen. Op alle activiteiten vindt interne controle op de onderkende operationele risico's plaats. Daarnaast worden periodiek audits uitgevoerd op verzoek van Fondsenbeheer Nederland, door zowel Internal Audit van Rabo Vastgoedgroep als door externe accountants (Deloitte voor de fondsen en EY voor Fondsenbeheer Nederland). In 2013 zijn onder meer interne audits uitgevoerd op het gebied van:

- Customer Due Diligence (CDD)
- Treasury
- ICT

De bevindingen uit deze interne en andere audits zijn in 2013 adequaat en tijdig conform externe en interne richtlijnen opgevolgd.

## INFORMATIE EN AUTOMATISERING

Ook in 2013 vindt de geautomatiseerde ondersteuning van het merendeel van de activiteiten van SVn plaats met behulp van het systeem SF2000 in combinatie met het CRM-pakket Scope en het digitaal archiefsysteem Xtendis. Via deze applicaties wordt het proces van rekening-courantverhoudingen en het verstrekken en beheren van financieringen ondersteund.

Bij de automatisering wordt door Fondsenbeheer Nederland nauw samengewerkt met de Rabo Vastgoedgroep en wordt gebruikgemaakt van alle faciliteiten die zij op dit terrein biedt. Hiervoor heeft Fondsenbeheer Nederland een service level agreement afgesloten. In opdracht van de drie financiële fondsen, waaronder SVn, is sinds het voorjaar 2011 volop gewerkt aan de uitvoering van het Innovatieprogramma. Op een essentieel punt is een wijziging opgetreden in de indertijd veronderstelde randvoorwaarden. De veronderstelling dat het mogelijk zou zijn om de bestaande SF2000 situatie min of meer te 'bevriezen' blijkt in de praktijk niet haalbaar. Zowel wensen vanuit de fondsen, evenals externe omstandigheden (onder andere wijzigingen in wet- en regelgeving, denk aan SEPA, de btw en de verplichting tot renterenseignering) maken dat er naast de herbouw en innovatie van SF2000 ook nog veel wijzigingen moeten worden doorgevoerd in de bestaande programmatuur; met alle capaciteits- en kostenconsequenties van dien.

Dit is mede de aanleiding geweest voor het in het najaar 2012 genomen besluit tot temporisering van het Innovatieprogramma. Hiermee is tijd en capaciteit vrijgemaakt voor door de fondsen hoger geprioriteerde projecten. Einde eerste kwartaal 2013 is besloten het kernproject "Vernieuwing SF2000" volledig 'on hold' te zetten. Besloten is om voorlopig pas op de plaats te maken met de ICT-vernieuwing en eerst de strategische heroriëntatie van de fondsen en Fondsenbeheer Nederland af te ronden. Vanuit de uitkomsten van deze heroriëntatie

zullen de benodigde ICT-hulpmiddelen worden bepaald, waarna een duidelijke keuze kan worden gemaakt voor de door- c.q herstart van dit ICT-project.

## **SEPA**

In 2013 zijn de applicatie SF2000 en alle bedrijfsprocessen “SEPA proof” gemaakt. Het project SEPA heeft in januari 2013 een start gemaakt met de “automatische incasso’s” en de resultaten zijn in oktober 2013 opgeleverd. De SEPA betalingen waren al in 2012 opgeleverd.

## **JURIDISCHE ZAKEN EN COMPLIANCE**

Met de beschikbaarheid van een bedrijfsjurist en een compliance-vertegenwoordiger is de aanwezigheid van specifieke juridische bancaire kennis, als ook de kennis van vastgoedontwikkeling en compliance geborgd. Deze eenheid van Fondsenbeheer Nederland vormt daarmee een vraagbaak en klankbord voor het management van SVn.

## **PRODUCTGOEDKEURINGSPROCES**

Fondsenbeheer Nederland heeft een productgoedkeuringsbeleid. Producten worden pas op de markt gebracht of gedistribueerd na een zorgvuldige afweging van de risico's en zorgvuldige toetsing van relevante aspecten, waaronder de zorgplicht.

## **ONTWIKKELINGEN GOVERNANCE EN WET- EN REGELGEVING**

De interne procuratieregeling is in 2013 gewijzigd en door het bestuur vastgesteld. Voor bijna alle handelingen waarin SVn verplichtingen aangaat dan wel zich jegens derden verbindt, geldt ‘het 4-ogen principe’. Ten einde de workload onder de procuratiehouders te spreiden en te verlichten is afgesproken wie primair welke handelingen verricht en is een delegatie van tekenbevoegdheid vastgelegd (tot een bepaald bedrag) voor ervaren kredietadviseurs. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de functie van de desbetreffende procuratiehouder zodat degene die vanuit zijn/haar functie primair verantwoordelijk is voor bepaalde handelingen in principe ook degene is die daarvoor tekent. In 2013 is gewerkt binnen de kaders en conform deze reglementen (respectievelijk procuratieregeling).

De omgeving waarmee SVn en Fondsenbeheer Nederland te maken hebben, wordt steeds complexer. Dit vraagt om een stevige inbedding van de planning- en control cyclus en een herijking van governance-structuren. Ook ontwikkelingen en aangekondigde wijzigingen op het gebied van wet- en regelgeving hebben hun impact op de werkorganisatie van SVn en Fondsenbeheer Nederland; denk aan de alsmaar toenemende zorgplicht regelgeving, het verbod op adviesprovisies, Wet HOF, Regeling Schatkistbankieren, SEPA, beleidskader derivaten en dergelijke.



Gemeente  
happig op  
Starterslening



# Jaarverslag

## INTERVIEW JAN WILLEM VAN BEEK

Verwachtingen voor 2014

Interview met Jan Willem van Beek, directeur stichting Stimuleringsfonds  
Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. **Presentator:** Saskia Paulissen

*Blok stopt meer geld in energiebesparingsfonds*



# INTERVIEW

TRANSCRIPTIE: INTERVIEW MET **JAN WILLEM VAN BEEK**, DIRECTEUR STICHTING STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE GEMEENTEN

PRESENTATOR: SASKIA PAULISSEN

*Meneer Van Beek, vorig jaar liepen wij hier ook toen was de wijk nog in aanbouw.*

Ja, je kunt zien dat we een stuk verder zijn.

*Toen voorspelde u voor 2013 dat het voor SVn vooral in het teken van woningmarkt en duurzaamheid zou staan. Wat verwacht u voor 2014?*

Nou misschien een beetje saai, maar dat gaat eigenlijk gewoon door in 2014. Ik denk dat duurzaamheid en woningmarkt weer heel hoog zullen staan op de beleidsagenda's van de overheden. Misschien nog wel hoger dan het afgelopen jaar. De start van het Nationaal Energiebespaarfonds en daarmee de beschikbaarheid in alle gemeenten van Nederland van de Energiebespaarlening is echt een historisch moment en als je dat combineert met een heleboel lokale en regionale initiatieven, dan verwacht ik eigenlijk dat 2014 de definitieve doorbraak van de verduurzaming van de particuliere

woningvoorraad wordt. En het is natuurlijk prachtig dat SVn dat allemaal mag aanbieden.

*En dan hebben we het over de doorstroom, nog steeds een belangrijk punt op de woningmarkt. Gaan de starters daarvoor zorgen?*

De starters vervullen een essentiële rol in het herstel van de woningmarkt. Ik denk dat in 2014 zeker 6.000, maar ik verwacht eigenlijk wel 7.000 starters met behulp van een Starterslening hun eerste woning zullen kopen. En dat gaat een enorme zet geven aan het herstel van de woningmarkt.

*En als je het dan hebt over die Starterslening. Hoelang verwacht u deze nog te kunnen verstrekken?*

Op dit moment is de Starterslening breder beschikbaar, in meer gemeenten beschikbaar, dan ooit. Dat is vooral ook dankzij de rijksbijdrage van € 50 miljoen. Maar ik verwacht dat wij dat potje van € 50 miljoen aan het eind van dit jaar wel volledig opgemaakt zullen hebben. Dus het is zaak om voor het einde van 2014 met alle betrokken partijen goed na te denken over hoe we daarna verder gaan. Want de Starterslening mag in zijn huidige vorm nog twee jaar verder. Tot 2017.

*Vorig jaar voorspelde u een verschuiving van subsidiering naar meer stimuleren vanuit revolverende fondsen. Is dat ook uitgekomen?*

Ja, dat kun je duidelijk zien. En die trend zet zich nog verder voort. Het heeft natuurlijk ook wel met bezuinigingen te maken. Als je

subsidieert dan kun je je geld maar één keer inzetten, terwijl het met revolverend financieren eigenlijk nooit op houdt. Mooie voorbeelden daarvan zijn natuurlijk opnieuw dat Energiebespaarfonds, maar bijvoorbeeld ook de JESSICA-fondsen, waarin zelfs Europees geld meeloopt.

***Verwacht u dat SVn in nog meer fondsen gaat participeren?***

Ja, ik denk dat we in 2014 wel met nog een paar fondsen voor de dag zullen komen, want ik merk dat onze expertise op dat gebied breed wordt gewaardeerd. Dat vertrouwen schept natuurlijk ook verplichtingen en om die reden gaan we de dienstverlening in 2014 verbeteren, verder uitbreiden, met name door meer relatiebeheerders aan te stellen, dat geeft ons de kans om nog meer tijd en aandacht te besteden aan lokale vragen en lokale ontwikkelingen.

***Dus dat leidt ook weer tot nieuwe uitdagingen?***

Nou die uitdagingen zijn er in 2014 volop. Woningmarkt en duurzaamheid hebben we natuurlijk al gehad, maar daarnaast wordt het ook tijd om de schade van de crisis op te nemen; de achterstand in onderhoud aan de particuliere woningvoorraad en in vereniging van eigenaren, de problematiek van de krimp in sommige delen van Nederland, het funderingsvraagstuk en misschien nog wel belangrijker dan al die onderwerpen bij elkaar; de opgave om de bestaande woningvoorraad zo aan te passen dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. En ook dat is een opgave die je heel goed aan zou kunnen pakken met

behulp van revolverende fondsen. Het principe is eigenlijk heel simpel alleen de uitwerking is complex. Het zou mij niks verbazen als SVn ook daarin het voortouw gaat nemen.

***Dus dat zijn mooie vooruitzichten voor 2014?***

Zeker!

***Zullen we de wijk anders even bekijken, want ik vind het wel mooi geworden.***

# BEGROTING BATEN EN LASTEN 2014

(BEDRAGEN × € 1.000)

|                                               | bedragen       | aantallen    |
|-----------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>Productie leningen</b>                     |                |              |
| Gemeentelijke Stimuleringsleningen            | 10.000         | 300          |
| Startersleningen                              | 160.000        | 6.400        |
| Duurzaamheidsleningen                         | 5.000          | 500          |
| Overige leningen                              | -              | -            |
| SVn Plusleningen                              | -              | -            |
|                                               | <b>175.000</b> | <b>7.200</b> |
| <b>Productie fondsen onder management SVn</b> |                |              |
| Nationaal Energiebespaarfonds                 | 60.000         | 6.000        |
| JESSICA fondsen                               | 9.800          | p.m.         |

|                                    | bedragen      |
|------------------------------------|---------------|
| <b>Baten en Lasten</b>             |               |
| Rentebaten                         | 18.810        |
| Rentelasten                        | 12.790        |
| <b>Rentemarge</b>                  | <b>6.020</b>  |
| Ontvangen vergoeding fondsen       | 2.840         |
| Ontvangen afsluitprovisie          | 2.650         |
| Ontvangen beheervergoeding         | 4.230         |
| Overige baten                      | 470           |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b> | <b>16.210</b> |
| Beheerkosten                       | 13.140        |
| Overige lasten                     | 728           |
| <b>Som der bedrijfslasten</b>      | <b>13.868</b> |
| <b>Resultaat</b>                   | <b>2.342</b>  |

Bij gebruik van een tablet: klik voor een nadere toelichting op het betreffende bestuurslid

# 03 HET BESTUUR



**MR. TH. C. DE GRAAF**  
VOORZITTER

- Eerste benoeming: 2006.  
Einde huidige termijn: 2014



**DRS. H.J.J. LENFERINK**  
SECRETARIS /  
PENNINGMEESTER

- Eerste benoeming: 2005.  
Einde huidige termijn: 2013



**DRS. F.A.M. KERCKHAERT**  
BESTUURLID

- Eerste benoeming 2008.  
Einde huidige termijn: 2014



**MEVROUW M. DRIJVER**  
BESTUURLID

- Eerste benoeming: 2009.  
Einde huidige termijn: 2017



**ING. J.E. VAN DER MAAS**  
BESTUURLID

- Eerste benoeming: 2009.  
Einde huidige termijn: 2017



**MR. J.W. VAN BEEK**  
DIRECTEUR

# INFORMATIE OVER HET BESTUUR

Het Stichtingsbestuur is het hoogste besluitorgaan bij SVn en geeft strategische richting aan het fonds. Het bestuur telt minimaal drie en maximaal zeven leden. In principe heeft het bestuur vier geplande vergaderingen per jaar. Extra vergaderingen kunnen op ieder gewenst moment worden belegd.

## ALGEMEEN BESTUURSREGLEMENT

De statuten van SVn voorzien in de mogelijkheid om door het bestuur één of meerdere reglementen te laten vaststellen. Het Algemeen Bestuursreglement legt nadere regels vast over het functioneren van het bestuur. In de bestuursvergadering van maart 2008 is het bestuursreglement vastgesteld.

## BESTUURSREGLEMENT BEVOEGDHEDENSTRUCTUUR

Het bestuursreglement bevoegdhedenstructuur geeft de bevoegdhedenstructuur van SVn weer en is in 2008 vastgesteld. Op basis van

de bevoegdhedenstructuur is in 2013 de interne procuratieregeling aangepast en ingevoerd.

## GOVERNANCE

SVn hecht aan haar reputatie als deskundige, solide en integere financiële partner van deelnemende gemeenten, provincies en samenwerkingspartners. SVn heeft haar 'governance' goed op orde. De inzet en kwaliteit van onze medewerkers vormt hiervoor de basis. SVn heeft een goed toegeruste werkorganisatie die op facetten valt onder richtlijnen en regelingen die voor Rabo Vastgoedgroep als geheel van toepassing zijn. Deze laatste is veelal onderworpen aan wettelijk toezicht, onder andere door De Nederlandsche Bank. Voor de interne procesgang is de keten van goed beschreven procedures, de kwaliteitsbewaking daarop en de eindcontrole door de externe accountant, welke onder andere resulteert in het rapport naar aanleiding van de jaarrekeningcontrole, de waarborg op een gecontroleerde bedrijfsvoering.

## WET- EN REGELGEVING

Dagelijkse beleidsbepalers en personen die belast zijn met het toezicht op beleid en de algemene zaken van financiële ondernemingen die een vergunning beschikken, dienen conform de Regeling eed of belofte financiële sector een eed of belofte af te leggen. Het voltallige bestuur van SVn heeft hieraan voldaan op 11 december 2013.

## BENOEMING VAN BESTUURSLEDEN EN MUTATIES

Conform de statuten worden bestuursleden voorgedragen en benoemd

door de deelnemers. Deelnemers zijn Nederlandse publiekrechtelijke rechtspersonen, zoals (deel)gemeenten, provincies en samenwerkingsverbanden van (deel)gemeenten. De bestuursleden worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Na vier jaar zijn de zittende bestuursleden terstond herbenoembaar, voor maximaal nog één termijn van vier jaar. De bestuursleden treden af volgens een door het bestuur opgesteld rooster van aftreden. Daarin is geregeld dat het aftreden van bestuurders goed gespreid plaatsvindt, mede rekening houdend met specifieke deskundigheden van de bestuurders. In de vergadering van 11 december 2013 zijn mevrouw M. Drijver en de heer J.E. van der Maas herbenoemd als bestuurslid voor een periode van vier jaar. Per 31 december 2013 is de heer H.J.J. Lenferink afgetreden als secretaris/penningmeester en in de bestuursvergadering van december is de heer F.J.M. Crone per 1-1-2014 benoemd als secretaris/penningmeester voor een periode van vier jaar.

**Tabel 13: Vergoedingen bestuursleden**

|                                                      | 2013     | 2012     |
|------------------------------------------------------|----------|----------|
| Mr. Th. C. de Graaf (Voorzitter)                     | € 11.675 | € 11.350 |
| Drs. H.J.J. Lenferink<br>(Secretaris/Penningmeester) | € 5.425  | € 5.275  |
| Drs. F.A.M. Kerckhaert (Bestuurslid)                 | € 5.425  | € 5.275  |
| Mevrouw M. Drijver (Bestuurslid)                     | € 5.425  | € 5.275  |
| Ing. J.E. van der Maas (Bestuurslid)                 | € 5.425  | € 5.275  |

De vergoedingen zijn exclusief btw en reiskostenvergoeding.

## NEVENFUNCTIES BESTUURSLEDEN

### *Mr. Th. C. de Graaf*

- Voorzitter van de Vereniging Hogescholen
- Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal
- Voorzitter van de Stichting Parlementaire Geschiedenis
- Lid Raad van Toezicht Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (NSOB)
- Voorzitter Raad van Commissarissen Witte Kruis mobiele zorgverlening (april 2013)
- Voorzitter Accreditatiecommissie zorgbestuurders NVZD (oktober 2013)
- Voorzitter Raad van Toezicht van de Consumentenbond (tot november 2013)
- Voorzitter Stichting Verkiezing Overheidsmanager van het Jaar (tot medio 2013)
- Voorzitter Raad van Toezicht Waarborgfonds
- Lid bestuur Nationaal Regieorgaan Praktijkgericht Onderzoek SIA
- Lid bestuur Stichting van het Onderwijs
- Lid bestuur Neth-ER (Netherlands house for Education and Research)
- Lid bestuur Het Platform Beroepsonderwijs

***Drs. H.J.J. Lenferink***

- Burgemeester van Leiden
- Voorzitter WGR-Regio Holland-Rijnland
- Voorzitter Veiligheidsregio Hollands-Midden
- Lid Veiligheidsberaad (vergadering voorzitters Veiligheidsregio's) – tevens AB Instituut Fysieke Veiligheid
- Lid DB Veiligheidsberaad en Instituut Fysieke Veiligheid
- Voorzitter van de Leidse Regio Kring
- Ere-voorzitter 3 Octobervereniging Leiden
- Lid Raad van Advies Leiden Life Meets Science
- Lid Vereniging van Burgemeesters van Gemeenten in Zuid-Holland
- Lid Rijn-, Duin- en Bollenkring (Burgemeesterskring)
- Voorzitter Raad van Toezicht Leiden Marketing
- Lid Raad van Nesteliers Koninklijke Marechaussee
- Voorzitter Thorbecke Leerstoel
- Lid Maatschappelijke Adviesraad Immigratie- en Naturalisatiedienst
- Zitting in Consortium Board van healthTIES
- Lid Strategische Adviesraad Integrale Veiligheid TNO
- Voorzitter Koninklijke Nederlandse Oudheidkundige Bond
- Voorzitter Raad van Toezicht van Dorp, Stad en Land

***Drs. F.A.M. Kerckhaert***

- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Stimulansz; advies- en kennisbureau voor werk&inkomen, welzijn en gezondheid
- Directeur KISS (Kennisinstituut Stedelijke Samenleving Overijssel)
- Deeltijdbetrekking (1 dag per week) bij Universiteit Twente, faculteit Management & Bestuur
- Voorzitter Stichting de Slinger Hengelo; samenwerking via maatschappelijk verantwoord ondernemen

***Mevrouw M. Drijver***

- Directeur Wonen BAM Woningbouw BV t/m 30 juni, inmiddels partner bij De Bouwer & Partners
- Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs (STOVVOH), Hoogeveen
- Vice-voorzitter Raad van Toezicht ROC Albeda, Rotterdam
- Lid Raad van Toezicht Stichting Woonconcept, Meppel
- Lid Raad van Toezicht Platform 31, Den Haag
- Lid bestuur Stichting Geopark de Hondsrug (vanaf 1 december 2013)

***Ing. J.E. van der Maas***

- Voorzitter Raad van Toezicht van de Stichting Bartholomeus Gasthuis in Utrecht
- President Commissaris bij de NV Wonen boven Winkels Utrecht
- Voorzitter bestuur Stichting Agnes van Leeuwenberg te Utrecht
- Voorzitter bestuur Stichting Maximiliaan van der Gucht te Utrecht

Het rooster van aftreden per eind 2013 is:

| Bestuurslid                                          | Aftredend in | Nog herbenoembaar                |
|------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|
| Mr. Th. C. de Graaf (Voorzitter)                     | 2014         | nee                              |
| Drs. H.J.J. Lenferink<br>(Secretaris/Penningmeester) | 2013         | nee<br>Per 31/12/2013 afgetreden |
| Drs. F.A.M. Kerckhaert (Bestuurslid)                 | 2014         | nee                              |
| Mevrouw M. Drijver (Bestuurslid)                     | 2017         | nee                              |
| Ing. J.E. van der Maas (Bestuurslid)                 | 2017         | nee                              |

***Verantwoordelijk voor de uitvoering van de activiteiten***

B.V. Fondsenbeheer Nederland te Hoevelaken

***Accountant***

Deloitte Accountants B.V. te Zwolle

"Kabinet wil  
restschulden  
tegengaan"

Aantal startersleningen groeit fors

# 04 Jaarverslag

## JAAAR- REKENING

naar schrijven  
voor nieuwbouw. Op  
tekening of maquette ko-  
n nieuwe woning.  
is de eerste aanwijzing dat ook  
volledig ingestorte bouwwer-  
er gaat opleven. Daar-  
ochte woningen is he-  
en bouwvergunning

Overgrote deel van  
de kopers zijn stellen  
die aan hun eerste  
huis beg

ogelopen. Een ander lichtpuntje voor  
het eerst in vijf jaar is de verkoop van  
aanhangers sterk oestegen. meldde  
het CBS vrijdag. De  
kocht door bouwbe-  
'Het herstel is nog  
etdijk, directeur van  
ar de centrale boodschap  
dijk weer beweging is. Er wordt



Toekomstige bewoners van de nieuwbouwwijk F  
wijk moeten 550 woningen verrijzen, met de bo

Reportage Huizenmarkt

er worden weer hu  
voorzichtig aan

Van onze versla



aken een foto op  
week begonnen.

ost weer op  
nieuwbouw

doodvonnis, zoals h  
Lutiel in januari 201  
tr werd  
veel langer dan tien  
niet meer te leven he  
ek met w  
regen. J  
zijn trio lange stela  
dend voor eer publi  
en dat breidde

|          |     |     |
|----------|-----|-----|
| neerslag | 18° | bew |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |



aken een foto op  
week begonnen.

ost weer op  
nieuwbouw

doodvonnis, zoals h  
Lutiel in januari 201  
tr werd  
veel langer dan tien  
niet meer te leven he  
ek met w  
regen. J  
zijn trio lange stela  
dend voor eer publi  
en dat breidde

|          |     |     |
|----------|-----|-----|
| neerslag | 18° | bew |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |



aken een foto op  
week begonnen.

ost weer op  
nieuwbouw

doodvonnis, zoals h  
Lutiel in januari 201  
tr werd  
veel langer dan tien  
niet meer te leven he  
ek met w  
regen. J  
zijn trio lange stela  
dend voor eer publi  
en dat breidde

|          |     |     |
|----------|-----|-----|
| neerslag | 18° | bew |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |



aken een foto op  
week begonnen.

ost weer op  
nieuwbouw

doodvonnis, zoals h  
Lutiel in januari 201  
tr werd  
veel langer dan tien  
niet meer te leven he  
ek met w  
regen. J  
zijn trio lange stela  
dend voor eer publi  
en dat breidde

|          |     |     |
|----------|-----|-----|
| neerslag | 18° | bew |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |



aken een foto op  
week begonnen.

ost weer op  
nieuwbouw

doodvonnis, zoals h  
Lutiel in januari 201  
tr werd  
veel langer dan tien  
niet meer te leven he  
ek met w  
regen. J  
zijn trio lange stela  
dend voor eer publi  
en dat breidde

|          |     |     |
|----------|-----|-----|
| neerslag | 18° | bew |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |
| neerslag | 30° | nee |
| eld      | 27° | nee |
| coo      | 30° | nee |

# 04 JAARREKENING

## TOELICHTING OP DE BALANS

klik voor een nadere toelichting  
op het gewenste onderdeel

### BALANS 31 DECEMBER 2013

NA BESTEMMING (BEDRAGEN X € 1.000)

| ACTIVA                               | 31-12-2013     | 31-12-2012     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| FINANCIËLE VASTE ACTIVA              |                |                |
| 1 SVn Plusleningen                   | 23.555         | 23.310         |
| 2 Gemeentelijke Stimuleringsleningen | 124.491        | 119.556        |
| 3 Startersleningen                   | 655.209        | 579.253        |
| 4 Duurzaamheidsleningen              | 21.435         | 12.704         |
| 5 Overige Stimuleringsleningen       | 20.716         | 29.704         |
| 6 Overige leningen                   | 3.697          | 3.876          |
| 7 Overige financiële vaste activa    | 1.743          | 580            |
|                                      | <b>850.846</b> | <b>768.983</b> |
| VLOTTENDE ACTIVA                     |                |                |
| 8 Bouwfonds Startersfonds            | 103            |                |
| 9 Vorderingen en overlopende activa  | 1.128          | 1.166          |
| 10 Liquide middelen                  | 116.145        | 79.224         |
|                                      | <b>117.376</b> | <b>80.390</b>  |
|                                      | <b>968.222</b> | <b>849.373</b> |

| PASSIVA                               | 31-12-2013     | 31-12-2012     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| EIGEN VERMOGEN                        |                |                |
| 11 SVn Plusfonds                      | 54.760         | 47.140         |
| VOORZIENINGEN                         |                |                |
| 12 VROM Rentedekkingsfonds            | 9.711          | 16.717         |
| 13 BZK Rentedekkingsfonds             | 12.218         | -              |
| 14 Overige rentedekkingsfondsen       | 2.862          | 1.949          |
| 15 Overige voorzieningen              | 400            | -              |
|                                       | <b>25.191</b>  | <b>18.666</b>  |
| LANGLOPENDE SCHULDEN                  |                |                |
| 16 BZK Startersrekening               | 36.946         | 20.000         |
| 17 Gemeentelijke stimuleringsfondsen  | 284.610        | 285.516        |
| 18 Gemeentelijke startersfondsen      | 421.312        | 359.463        |
| 19 Gemeentelijke duurzaamheidsfondsen | 20.391         | 14.914         |
| 20 Provinciale stimuleringsfondsen    | 7.741          | 4.466          |
| 21 Provinciale startersfondsen        | 59.002         | 48.346         |
| 22 Provinciale duurzaamheidsfondsen   | 22.198         | 10.016         |
| 23 Corporatiefondsen                  | 21.473         | 13.606         |
| 24 Onderhandse lening ABN AMRO        | -              | 10.278         |
| Bouwfonds Startersfonds               | -              | 17             |
| 25 Overige langlopende schulden       | 1.394          | 1.718          |
|                                       | <b>875.067</b> | <b>768.340</b> |
| 26 KORTLOPENDE SCHULDEN               | 13.204         | 15.227         |
|                                       | <b>968.222</b> | <b>849.373</b> |

# STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                          | Realisatie 31-12-2013 | Begroting 2013 | Realisatie 31-12-2012 |
|------------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Rentebaten                               | 20.148                | 19.950         | 18.740                |
| Rentelasten                              | 14.767                | 14.450         | 12.090                |
| <b>27 Renteresultaat</b>                 | <b>5.381</b>          | <b>5.500</b>   | <b>6.650</b>          |
| <b>28 Vergoeding fondsen</b>             | <b>751</b>            |                |                       |
| <b>29 Overige baten</b>                  |                       |                |                       |
| Opbrengst afsluitkosten                  | 2.288                 | 1.910          | 2.245                 |
| Beheervergoeding                         | 3.522                 | 3.410          | 3.063                 |
| Vrijval rentedekkingsfonds               | 3.800                 |                |                       |
| Overige baten                            | 363                   | 225            | 235                   |
|                                          | <b>9.973</b>          | <b>5.546</b>   | <b>5.543</b>          |
| <b>Totaal baten</b>                      | <b>16.106</b>         | <b>11.045</b>  | <b>12.193</b>         |
| <b>30 Beheervergoeding Fondsenbeheer</b> | <b>7.239</b>          | <b>5.681</b>   | <b>5.830</b>          |
| <b>31 Overige kosten</b>                 | <b>1.247</b>          | <b>781</b>     | <b>554</b>            |
| <b>Totaal lasten</b>                     | <b>8.486</b>          | <b>6.462</b>   | <b>6.384</b>          |
| <b>Resultaat</b>                         | <b>7.620</b>          | <b>4.583</b>   | <b>5.808</b>          |
| Toevoeging aan het SVn Plusfonds         | 7.620                 |                | 5.808                 |

# WAARDERINGS-GRONDSLAGEN

## ALGEMEEN

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

## DOELSTELLING EN ACTIVITEITEN

De stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn), statutair gevestigd te Westerdorpsstraat 68 in Hoevelaken, is een organisatie met een maatschappelijke doelstelling. Volgens de statuten luidt de doelstelling:

*“Het verbeteren van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de gebouwde omgeving in meest brede zin”.*

Deze doelstelling leidt tot de volgende vier kerntaken:

- het beheren van revolverende fondsen;
- het verstrekken en beheren van ‘zachte’ financieringen;
- de ontwikkeling van producten en diensten voor de deelnemers en samenwerkingspartners;
- het geven van voorlichting en concrete ondersteuning aan deelnemers en samenwerkingspartners.

## ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen en de bepalingen volgens Richtlijn voor de jaarverslaggeving 640 “Organisaties zonder winststreven”, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

## VERGELIJKING MET VOORGAAND JAAR

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar. In de presentatie zijn de rentedekkingsfondsen BZK, VROM en overige rentedekkingsfondsen gepresenteerd als voorziening. In 2013 is de classificatie van de rentebaten en rentelasten beoordeeld, dit heeft in 2013 tot een zuivere classificatie geresulteerd. Voor het vergelijk zijn de vergelijkende cijfers voor 2012 hierop aangepast.

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De financiële instrumenten worden tegen kostprijs gewaardeerd en daarbij wordt (kostprijs) hedge accounting toegepast. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door de stichting gedocumenteerd. Waardeveranderingen in de marktwaarde van de financiële instrumenten worden niet opgenomen in de balans en de staat van baten en lasten voor zover het effectieve posities betreft.

De stichting stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie. De marktwaarde van de financiële instrumenten wordt vermeld onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

### *Renterisico*

Het renterisico is het risico dat de waarde van een financieel instrument fluctueert als gevolg van veranderingen in de marktrente en het risico van meer- of minderopbrengsten vanwege fluctuaties van de rente op de geld- en kapitaalmarkt. Het renterisicobeleid is gericht op het beheersen van dit risico waaraan de activiteiten worden blootgesteld als gevolg van renteschommelingen. De stichting gebruikt renteswaps teneinde de renterisico's te beperken. Voor nadere toelichting over de door SVn gebruikte renteswaps, zie pagina 59.

## SCHATTINGEN

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding 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 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningpost.

### *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 en/of extra toevoeging aan de voorziening. Mutaties in de voorziening worden de staat van baten en lasten verantwoord.

### *Interest Rate Swap*

De effectiviteit van de SWAP wordt beoordeeld op basis van het verwachte verloop van de portefeuille Startersleningen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van schattingen ten aanzien van het verwachte verloop van de leningen op portefeuille niveau. Het verwachte verloop wordt bepaald op basis van het contractuele verloop van de portefeuille minus de verwachte (vroegtijdige) aflossingen. Tevens wordt in de schatting rekening gehouden met uitstaande offertes en verwachte uitval daarop. Op de hedge relatie tussen hedged item en hedge instrument wordt kostprijs hedgeaccounting toegepast.

# GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De onder financiële vaste activa opgenomen portefeuille financieeringen 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 per balansdatum. Eventuele bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en verantwoord in de staat van baten en lasten. Tenzij anders vermeld hebben de financiële vaste activa een overwegend langlopend karakter.

## 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. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## EIGEN VERMOGEN: SVN PLUSFONDS

Het eigen vermogen wordt aangehouden in overeenstemming met de vereisten volgens Richtlijn 640 Organisaties - zonder - winststreven.

## LANGLOPENDE SCHULDEN

Tenzij anders vermeld hebben de financiële vaste activa een overwegend langlopend karakter. Indien contractueel geen looptijd overeengekomen is, vindt de presentatie als lang- en kortlopend plaats op basis van de beste inschattingen en karakters van de leningen. Samenhangend hiermee kan de looptijd langer dan vijf jaar in de meeste gevallen niet betrouwbaar worden geschat, derhalve is deze toelichting niet opgenomen. Daarnaast zijn enkele categorieën van de langlopende schulden in principe dagelijks opvraagbaar maar vanwege de karakteristieken en verwachtingen als langlopend gepresenteerd. Dit is per lening categorie in de toelichting verder uiteengezet.

## VROM RENTEDEKKINGSFONDS

Het VROM Rentedekkingsfonds betreft een vooruit ontvangen exploitatiesubsidie met als doel het dekken van maximaal 50% van de rentekortingen op de verstrekte VROM Startersleningen. De subsidie valt vrij ten gunste van het resultaat in de periode waarin de daadwerkelijk gegeven rentekorting (de gesubsidieerde lasten) worden verwerkt. Het fonds heeft een langlopend karakter.

# GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

## **ALGEMEEN**

Het saldo (resultaat) wordt bepaald als het verschil tussen het totaal der baten en het totaal der 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 zaken of diensten worden gewaardeerd tegen de reële waarde, voor zover deze bepaalbaar is. In dat geval worden zodanige baten in de staat van baten en lasten verantwoord.

## **RENTERESULTAAT**

Rentebaten en rentelasten worden op basis van het toerekeningsbeginsel verantwoord in de staat van baten en lasten voor alle rentedragende instrumenten.

## **OPBRENGST UIT AFSLUITKOSTEN**

De aan geldnemers in rekening gebrachte kosten voor de verstrekking van financieringen worden als opbrengst verantwoord op het moment van het passeren van de (hypotheek)akte.

# TOELICHTING OP DE BALANS

## ACTIVA

### FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De financiële vaste activa kennen een overwegend langlopend karakter.

#### 1 SVn-Plusleningen

Dit betreft leningen verstrekt uit het eigen vermogen, het SVn Plusfonds. De SVn Plusleningen zijn verstrekt tegen 1,5% rente.

Het verloop van de portefeuille is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                      | 2013   |        | 2012   |        |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                                      | Aantal | Bedrag | Aantal | Bedrag |
| Schuldrest per 1 januari             | 41     | 23.310 | 35     | 20.710 |
| Bij: opgenomen bedragen              | 4      | 2.734  | 6      | 4.485  |
| rente                                | -      | 380    | -      | 359    |
| Af: termijnen en overige aflossingen | -      | 2.869  | -      | 2.244  |
| Schuldrest per ultimo                | 45     | 23.555 | 41     | 23.310 |

#### 2 Gemeentelijke Stimuleringsleningen

Dit betreft de verstrekte leningen uit de gemeentelijke revolverende fondsen.

Het verloop van de portefeuille is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                      | 2013    | 2012    |
|--------------------------------------|---------|---------|
|                                      | Bedrag  | Bedrag  |
| Schuldrest per 1 januari             | 119.556 | 119.509 |
| Bij: opgenomen bedragen              | 17.626  | 14.986  |
| rente                                | 1.952   | 2.000   |
| Af: termijnen en overige aflossingen | 14.643  | 16.939  |
| Schuldrest per ultimo                | 124.491 | 119.556 |

Deze leningen worden verstrekt voor risico van de deelnemende gemeenten, daarnaast zijn er op verzoek van de gemeenten aanvullende zekerheden ontvangen.

Het verloop van de portefeuille naar aantallen en rentepercentages is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                | 2013   |        | 2012   |        |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                                | Aantal | Rente% | Aantal | Rente% |
| Lopende leningen per 1 januari | 3.572  | 1,54%  | 3.201  | 1,62%  |
| Bij: verstrekkingen            | 438    | 1,60%  | 524    | 1,54%  |
| Af: afgeloste leningen         | 152    | 1,46%  | 153    | 2,89%  |
| Lopende leningen per ultimo    | 3.858  | 1,55%  | 3.572  | 1,54%  |

### 3 Startersleningen

Dit betreft de verstrekte Startersleningen uit de gemeentelijke-, provinciale- en corporatiefondsen. De eerste drie jaar wordt er geen rente en aflossing betaald.

De Startersleningen worden verstrekt voor risico van de gemeenten en corporaties en er is zekerheid ontvangen in de vorm van Nationale Hypotheek Garantie of gemeentegarantie (enkele gevallen).

Het verloop van de portefeuille is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                             | 2013          |                | 2012          |                |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                             | Aantal        | Bedrag         | Aantal        | Bedrag         |
| Schuldrest per 1 januari                    | 17.775        | 579.253        | 14.334        | 483.773        |
| <b>Bij:</b> opgenomen bedragen              | 4.151         | 117.424        | 4.040         | 119.472        |
| rente                                       | -             | 10.459         | -             | 5.682          |
| <b>Af:</b> termijnen en overige aflossingen | 998           | 51.927         | 599           | 29.674         |
| <b>Schuldrest per ultimo</b>                | <b>20.928</b> | <b>655.209</b> | <b>17.775</b> | <b>579.253</b> |

De portefeuille Startersleningen is als volgt onder te verdelen:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                           | 2013         |                | 2012         |                |
|---------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
|                           | % van totaal | Bedrag         | % van totaal | Bedrag         |
| Uit Gemeentelijke fondsen | 63%          | 414.625        | 66%          | 382.883        |
| Uit Provinciale fondsen   | 7%           | 47.526         | 7%           | 42.984         |
| Uit Corporatiefondsen     | 3%           | 20.008         | 2%           | 13.024         |
| Door SVn gefinancierd     | 27%          | 173.050        | 24%          | 140.363        |
|                           | <b>100%</b>  | <b>655.209</b> | <b>100%</b>  | <b>579.253</b> |

### 4 Duurzaamheidsleningen

Dit betreft de verstrekte leningen uit de gemeentelijke en/of provinciale duurzaamheidsfondsen.

Het verloop van de portefeuille is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                             | 2013          | 2012          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                             | Bedrag        | Bedrag        |
| Schuldrest per 1 januari                    | 12.704        | 7.836         |
| <b>Bij:</b> opgenomen bedragen              | 10.187        | 7.208         |
| rente                                       | 362           | 176           |
| <b>Af:</b> termijnen en overige aflossingen | 1.818         | 2.516         |
| <b>Schuldrest per ultimo</b>                | <b>21.435</b> | <b>12.704</b> |

Deze leningen worden verstrekt voor risico van de deelnemende gemeenten en provincies, daarnaast zijn er op verzoek van de gemeenten/provincies aanvullende zekerheden ontvangen.

Het verloop van de portefeuille naar aantallen en rentepercentages is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                    | 2013         |              | 2012         |              |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                    | Aantal       | Rente%       | Aantal       | Rente%       |
| Lopende leningen per 1 januari     | 1.007        | 2,06%        | 459          | 2,03%        |
| <b>Bij:</b> verstrekkingen         | 1.155        | 2,08%        | 559          | 2,07%        |
| <b>Af:</b> afgeloste leningen      | 29           | 2,18%        | 11           | 2,51%        |
| <b>Lopende leningen per ultimo</b> | <b>2.133</b> | <b>2,11%</b> | <b>1.007</b> | <b>2,06%</b> |

**5 Overige Stimuleringsleningen**

Dit betreft de verstrekte leningen uit de gemeentelijke revolverende fondsen en uit de door Rabo Vastgoedgroep of ABN AMRO beschikbaar gestelde bedragen.

In alle gevallen is zekerheid ontvangen in de vorm van gemeente-garantie, NHG-garantie of WSW-garantie, zonodig aangevuld met het recht van hypotheek.

De portefeuille overige Stimuleringsleningen bestaat uit:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                        | 2013       |               | 2012       |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
|                                        | Aantal     | Bedrag        | Aantal     | Bedrag        |
| a. Bouwfonds Stimuleringsleningen      | 1          | 2             | 1          | 4             |
| b. Bouwfonds Stimuleringsleningen 2000 | 1          | 28            | 70         | 1.080         |
| c. Bouwfonds Combinatieleningen        | 500        | 20.686        | 553        | 28.619        |
| <b>Schuldrest per ultimo</b>           | <b>502</b> | <b>20.716</b> | <b>624</b> | <b>29.704</b> |

**Ad a. Bouwfonds Stimuleringsleningen**

Het verloop van de portefeuille is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                             | 2013     |          | 2012     |          |
|---------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
|                                             | Aantal   | Bedrag   | Aantal   | Bedrag   |
| Lopende leningen per 1 januari              | 1        | 4        | 1        | 6        |
| <b>Bij:</b> opgenomen bedragen              | -        | -        | -        | -        |
| rente                                       | -        | -        | -        | -        |
| <b>Af:</b> termijnen en overige aflossingen | -        | 2        | -        | 2        |
| <b>Schuldrest per ultimo</b>                | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>1</b> | <b>4</b> |

**Ad b. Bouwfonds Stimuleringsleningen 2000**

Dit betreft verstrekte leningen uit de door ABN AMRO beschikbaar gestelde bedragen.

Deze leningen worden ter beschikking gesteld tegen een rente van 0,5%. Deze rente komt geheel toe aan SVn als beheervergoeding voor deze portefeuille.

In alle gevallen is zekerheid ontvangen in de vorm van gemeente-garantie, NHG-garantie of WSW-garantie, waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek.

Het verloop van de portefeuille is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                             | 2013     |           | 2012      |              |
|---------------------------------------------|----------|-----------|-----------|--------------|
|                                             | Aantal   | Bedrag    | Aantal    | Bedrag       |
| Lopende leningen per 1 januari              | 70       | 1.080     | 152       | 8.864        |
| <b>Bij:</b> opgenomen bedragen              | -        | -         | -         | -            |
| rente                                       | -        | 3         | -         | 40           |
| <b>Af:</b> termijnen en overige aflossingen | 69       | 1.055     | 82        | 7.824        |
| <b>Schuldrest per ultimo</b>                | <b>1</b> | <b>28</b> | <b>70</b> | <b>1.080</b> |

**Ad c. Bouwfonds Combinatieleningen**

Dit betreft de verstrekte leningen uit de gemeentelijke revolverende fondsen, in combinatie met de door Rabo Vastgoedgroep of ABN AMRO beschikbaar gestelde bedragen.

Het verloop van de portefeuille is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                             | 2013          | 2012          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                             | Bedrag        | Bedrag        |
| Schuldrest per 1 januari                    | 28.619        | 33.042        |
| <b>Bij:</b> opgenomen bedragen              | -             | -             |
| rente                                       | 406           | 512           |
| <b>Af:</b> termijnen en overige aflossingen | 8.339         | 4.935         |
| <b>Schuldrest per ultimo</b>                | <b>20.686</b> | <b>28.619</b> |

In alle gevallen is zekerheid ontvangen in de vorm van gemeente-garantie, NHG-garantie of WSW-garantie, waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek.

Het verloop van de portefeuille naar aantallen en rentepercentages is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                    | 2013       |              | 2012       |              |
|------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                    | Aantal     | Rente%       | Aantal     | Rente%       |
| Lopende leningen per 1 januari     | 553        | 1,59%        | 582        | 1,50%        |
| <b>Bij:</b> verstrekkingen         | -          | 0,00%        | -          | 0,00%        |
| <b>Af:</b> afgeloste leningen      | 53         | 1,89%        | 29         | 1,74%        |
| <b>Lopende leningen per ultimo</b> | <b>500</b> | <b>1,56%</b> | <b>553</b> | <b>1,59%</b> |

#### 6 Overige leningen

Dit betreft: "Individueel Gebundelde Leningen" aan Verenigingen van Eigenaren, Renovatieleningen en tegen marktconforme voorwaarden aan eigenaren verstrekte leningen.

Het verloop van de portefeuille is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                             | 2013         | 2012         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                             | Bedrag       | Bedrag       |
| Schuldrest per 1 januari                    | 3.876        | 3.701        |
| <b>Bij:</b> opgenomen bedragen              | -            | 543          |
| rente                                       | 131          | 136          |
| <b>Af:</b> termijnen en overige aflossingen | 310          | 504          |
| <b>Schuldrest per ultimo</b>                | <b>3.697</b> | <b>3.876</b> |

Het verloop van de portefeuille naar aantallen en rentepercentages is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                    | 2013      |              | 2012      |              |
|------------------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
|                                    | Aantal    | Rente%       | Aantal    | Rente%       |
| Lopende leningen per 1 januari     | 93        | 3,38%        | 98        | 3,42%        |
| <b>Bij:</b> verstrekkingen         | -         | 0,00%        | 2         | 3,08%        |
| <b>Af:</b> afgeloste leningen      | 3         | 1,50%        | 7         | 4,12%        |
| <b>Lopende leningen per ultimo</b> | <b>90</b> | <b>3,39%</b> | <b>93</b> | <b>3,38%</b> |

In alle gevallen is zekerheid ontvangen in de vorm van gemeente-garantie, NHG-garantie of WSW-garantie, waar nodig aangevuld met het recht van hypotheek.

## 7 Overige financiële vaste activa

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                             | 2013   | 2012   |
|---------------------------------------------|--------|--------|
|                                             | Bedrag | Bedrag |
| Overige langlopende financiële vaste activa | 1.743  | 580    |

Dit betreft overloop van leningen.

## 8 Bouwfonds Startersfonds

Dit betreft een door Bouwfonds ter beschikking gesteld fonds om Bouwfonds Startersleningen uit te verstrekken. De leningen worden verstrekt door SVn. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden uit het Bouwfonds Startersfonds betaald.

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                           | 2013   |        | 2012   |        |
|-------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                                           | Bedrag | Bedrag | Bedrag | Bedrag |
| Schuldrest per 1 januari                  |        | 17-    |        | 40-    |
| Bij: gestort door Bouwfonds Startersfonds | 50-    |        | 100-   |        |
| bijgeboekte rente                         | -      |        | -      |        |
|                                           |        | 50-    |        | 100-   |
| Af: opgenomen bedragen                    | 165-   |        | 121-   |        |
| beheervergoeding                          | 5-     |        | 2-     |        |
|                                           |        | 170-   |        | 123-   |
| Schuldrest per ultimo                     |        | 103    |        | 17-    |

## 9 Vorderingen en overlopende activa

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                     | 2013   | 2012   |
|---------------------|--------|--------|
|                     | Bedrag | Bedrag |
| Te ontvangen rente  | 508    | 523    |
| Overige vorderingen | 620    | 643    |
|                     | 1.128  | 1.166  |

## 10 Liquide middelen

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                            | 2013    | 2012   |
|----------------------------|---------|--------|
|                            | Bedrag  | Bedrag |
| Saldo bij bankinstellingen | 116.145 | 79.224 |

De saldi zijn direct opeisbaar.

# PASSIVA

## EIGEN VERMOGEN

### 11 SVn Plusfonds

Het verloop is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                | 2013          | 2012          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
|                                | <b>Bedrag</b> | <b>Bedrag</b> |
| Stand per 1 januari            | 47.140        | 41.332        |
| Bij: Resultaat lopend boekjaar | 7.620         | 5.808         |
| Stand per ultimo               | 54.760        | 47.140        |

Het resultaat lopend boekjaar is vooruitlopend op de definitieve vaststelling toegevoegd aan het eigen vermogen.

## VOORZIENINGEN

### 12 VROM Rentedekkingsfonds

Het VROM Rentedekkingsfonds omvat de geraamde Netto Contante Waarde (NCW) van maximaal 50% van de rentekortingen op de verstrekte VROM Startersleningen. Onttrokken wordt de daadwerkelijk gegeven rentekorting van maximaal 50% van de verstrekte VROM Startersleningen van het betreffende boekjaar. In 2013 is een risico-inschatting gemaakt van de nog lopende leningen aan de hand van verschillende scenario's. Op basis van deze inschatting is de omvang van de voorziening beoordeeld en is een vrijval € 3,8 miljoen verwerkt

in de jaarrekening 2013. Naar verwachting is het rentedekkingsfonds toereikend om de toekomstige rentederving te compenseren.

Het verloop is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                                             |       | 2013          |       | 2012          |
|-------------------------------------------------------------|-------|---------------|-------|---------------|
|                                                             |       | <b>Bedrag</b> |       | <b>Bedrag</b> |
| Stand per 1 januari                                         |       | 16.717        |       | 23.040        |
| Bij: Netto contante waarde verstrekte VROM Startersleningen | -     |               | 4     |               |
|                                                             | -     |               | -     |               |
|                                                             |       | -             |       | 4             |
|                                                             |       | 16.717        |       | 23.044        |
| Af: rente VROM Startersleningen                             | 3.206 |               | 6.327 |               |
| Af: vrijval VROM startersleningen                           | 3.800 |               | -     |               |
|                                                             |       | 7.006         |       | 6.327         |
| Schuldrest per ultimo                                       |       | 9.711         |       | 16.717        |

### 13 BZK Rentedekkingsfonds

Het BZK Rentedekkingsfonds omvat de geraamde Netto Contante Waarde (NCW) van maximaal 50% van de rentekortingen op de verstrekte BZK Startersleningen. Onttrokken wordt de daadwerkelijk gegeven rentekorting van maximaal 50% van de verstrekte BZK Startersleningen van het betreffende boekjaar en de beheerkosten over deze leningen. In 2013 zijn de eerste BZK leningen verstrekt. Hiervoor is een bedrag van € 13,1 miljoen onttrokken aan de BZK Startersrekening en toegevoegd aan het BZK Rentedekkingsfonds. Naar verwachting is het rentedekkingsfonds toereikend om de toekomstige rentederving te compenseren.

Het verloop is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                                            |        | 2013   | 2012   |
|------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                                            |        | Bedrag | Bedrag |
| Stand per 1 januari                                        |        | -      |        |
| Bij: Netto Contante Waarde verstrekte BZK Startersleningen | 13.054 |        |        |
| rentebeschrijving                                          | 33     | 13.087 |        |
| Af: rente BZK Startersleningen                             | 651    |        |        |
| Af: beheervergoeding                                       | 218    |        |        |
|                                                            |        | 869    | -      |
| Schuldrest per ultimo                                      |        | 12.218 | -      |

#### 14 Overige rentedekkingsfondsen

Het verloop is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                                |       | 2013   | 2012   |
|------------------------------------------------|-------|--------|--------|
|                                                |       | Bedrag | Bedrag |
| Stand per 1 januari                            |       | 1.949  | 990    |
| Bij: Netto Contante Waarde verstrekte leningen | 1.450 |        | 1.277  |
| bijgeboekte rente                              | 14    | 1.464  | 1.277  |
| Af: rente leningen                             | 507   |        | 194    |
| Af: beheervergoeding                           | 44    |        | 124    |
|                                                |       | 551    | 318    |
| Schuldrest per ultimo                          |       | 2.862  | 1.949  |

#### 15 Overige voorzieningen

In 2013 heeft SVn een vergoeding betreffende afkoop Garantie Energiebesparingskrediet (GEBK) van het WEW ontvangen.

Met ingang van 2014 zullen toekomstige verliezen ten laste van de gevormde voorziening komen.

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                               |  | 2013   | 2012   |
|-------------------------------|--|--------|--------|
|                               |  | Bedrag | Bedrag |
| Stand per 1 januari           |  | -      |        |
| Bij: dotatie voorziening GEBK |  | 400    |        |
| Schuldrest per ultimo         |  | 400    | -      |

## LANGLOPENDE SCHULDEN

#### 16 BZK Startersrekening

In 2012 is door SVn een eerste storting van € 20 miljoen en in december 2013 een tweede storting van € 30 miljoen ontvangen van het Ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) op de BZK Startersrekening. Hiermee is het totale beschikbare fonds op € 50 miljoen gekomen. Hiermee kunnen leningen voor koopstarters op de woningmarkt verstrekt worden waarbij minimaal de helft van de hoofdsom afkomstig is uit middelen van gemeenten en provincies. Het resterende deel wordt door SVn gefinancierd waarbij de rente- en beheerkosten gedekt worden uit de rijksbijdrage van € 50 miljoen.

De afspraken tussen BZK en SVn zijn vastgelegd in de beschikking SVn Startersleningen. De belangrijkste afspraken zijn:

- SVn wendt de BZK Startersrekening primair aan voor de dekking van maximaal 50% van de rente- en beheerkosten op Startersleningen op basis van de netto contante waarde;
- de BZK Startersrekening wordt gecrediteerd met een rentevergoeding over het betreffende creditsaldo. Deze rentevergoeding is gebaseerd op het tarief van de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten voor 1-maands depositogeld;
- de subsidie van BZK wordt in de periode 2013 tot ultimo 2016 gebruikt voor het BZK Rentedekkingsfonds en
- SVn spant zich in om door middel van het BZK Rentedekkingsfonds en met het door de gemeenten te financieren deel van de Startersleningen circa 11.000 Startersleningen te verstrekken, met dien verstande dat het aantal Startersleningen kan fluctueren, afhankelijk van een aantal parameters, zoals onder meer de gemiddelde hoofdsom van de verstrekte Startersleningen en de renteontwikkeling. Het genoemde aantal te verstrekken Startersleningen is gebaseerd op een gemiddelde hoofdsom van € 30.000,- en een gemiddelde rente van 5,6%.

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                 | 2013   |        | 2012   |        |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                                 |        | Bedrag |        | Bedrag |
| Stand per 1 januari             |        | 20.000 |        | -      |
| Bij: storting                   | 30.000 |        | 20.000 |        |
| rentebijschrijving              | -      |        | -      |        |
|                                 |        | 30.000 |        | 20.000 |
| Af: Netto Contante Waarde       | 13.054 |        |        |        |
| verstrekte BZK Startersleningen |        | 13.054 |        | -      |
| Stand per ultimo                |        | 36.946 |        | 20.000 |

#### 17 Gemeentelijke stimuleringsfondsen

Het verloop van de door alle gemeenten opgebouwde gemeentelijke stimuleringsfondsen is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                           |        | 2013    | 2012    |
|-------------------------------------------|--------|---------|---------|
|                                           |        | Bedrag  | Bedrag  |
| Schuldrest per 1 januari                  |        | 285.516 | 292.206 |
| Bij: gestort door gemeenten               | 14.497 | 14.185  |         |
| mutatie gemeentelijke stimuleringsfondsen | 592    | 1.133   |         |
| bijgeboekte rente                         | 4.139  | 4.409   |         |
|                                           |        | 19.228  | 19.727  |
| Af: opgenomen bedragen                    | 13.968 | 13.531  |         |
| mutatie gemeentelijke stimuleringsfondsen | 5.193  | 11.873  |         |
| beheervergoeding                          | 973    | 1.013   |         |
|                                           |        | 20.134  | 26.417  |
| Schuldrest per ultimo                     |        | 284.610 | 285.516 |

Saldi op gemeenterekeningen zijn bedoeld om uit te zetten in gemeentelijke Stimuleringsleningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar. De gemeentelijke stimuleringsfondsen worden als volgt aangehouden:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                                | 2013    | 2012    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                | Bedrag  | Bedrag  |
| Uitgezet in gemeentelijke Stimuleringsleningen | 177.690 | 177.293 |
| Uitgezet via Bouwfonds Combinatieleningen      | 20.468  | 28.197  |
| Saldi op gemeenterekeningen                    | 86.452  | 80.026  |
|                                                | 284.610 | 285.516 |

## 18 Gemeentelijke startersfondsen

Het verloop van de totaal door alle gemeenten opgebouwde gemeentelijke startersfondsen is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                       |        | 2013    | 2012    |
|---------------------------------------|--------|---------|---------|
|                                       |        | Bedrag  | Bedrag  |
| Schuldrest per 1 januari              |        | 359.463 | 283.278 |
| Bij: gestort door gemeenten           | 55.814 | 65.731  |         |
| mutatie gemeentelijke startersfondsen | 5.193  | 11.873  |         |
| bijgeboekte rente                     | 3.774  | 1.685   |         |
|                                       |        | 64.781  | 79.289  |
| Af: opgenomen bedragen                | 1.141  | 1.476   |         |
| beheervergoeding                      | 1.791  | 1.628   |         |
|                                       |        | 2.932   | 3.104   |
| Schuldrest per ultimo                 |        | 421.312 | 359.463 |

Saldi op gemeentelijke startersfondsen zijn bedoeld om uit te zetten in Startersleningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar. Gezien het karakter en verwachte verloop zijn deze gelden als langlopende schuld gepresenteerd. De gemeentelijke startersfondsen worden als volgt aangehouden:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                           | 2013    | 2012    |
|-------------------------------------------|---------|---------|
|                                           | Bedrag  | Bedrag  |
| Uitgezet in Startersleningen              | 354.849 | 321.873 |
| Saldi op gemeentelijke startersrekeningen | 66.463  | 37.590  |
|                                           | 421.312 | 359.463 |

### 19 Gemeentelijke duurzaamheidsfondsen

Het verloop van de totaal door alle gemeenten opgebouwde gemeentelijke duurzaamheidsfondsen is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                             |       | 2013   |       | 2012   |
|-----------------------------|-------|--------|-------|--------|
|                             |       | Bedrag |       | Bedrag |
| Schuldrest per 1 januari    |       | 14.914 |       | 12.284 |
| Bij: gestort door gemeenten | 5.282 |        | 3.674 |        |
| bijgeboekte rente           | 174   |        | 159   |        |
|                             |       | 5.456  |       | 3.833  |
| Af: opgenomen bedragen      | 675   |        | 20    |        |
| mutatie gemeentelijke       | 592   |        | 1.133 |        |
| duurzaamheidsfondsen        |       |        |       |        |
| beheervergoeding            | 62    |        | 50    |        |
|                             |       | 21     |       | 1.203  |
| Schuldrest per ultimo       |       | 20.391 |       | 14.914 |

Saldi op gemeentelijke Duurzaamheidsrekeningen zijn bedoeld om uit te zetten in Duurzaamheidsleningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar. Gezien het karakter en verwachte verloop zijn deze gelden als langlopende schuld gepresenteerd.

De gemeentelijke duurzaamheidsfondsen worden als volgt aangehouden:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                                | 2013   | 2012   |
|------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                | Bedrag | Bedrag |
| Uitgezet in Duurzaamheidsleningen              | 8.853  | 6.857  |
| Saldi op gemeentelijke Duurzaamheidsrekeningen | 11.538 | 8.057  |
|                                                | 20.391 | 14.914 |

### 20 Provinciale stimuleringsfondsen

Het verloop van de door alle gemeenten opgebouwde provinciale stimuleringsfondsen is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                              |       | 2013   |       | 2012   |
|------------------------------|-------|--------|-------|--------|
|                              |       | Bedrag |       | Bedrag |
| Schuldrest per 1 januari     |       | 4.466  |       | 2.574  |
| Bij: gestort door provincies | 2.000 |        | 2.000 |        |
| mutatie provinciale          | 1.261 |        | -     |        |
| stimuleringsfondsen          |       |        |       |        |
| bijgeboekte rente            | 33    |        | 11    |        |
|                              |       | 3.294  |       | 2.011  |
| Af: opgenomen bedragen       | -     |        | -     |        |
| mutatie provinciale          | -     |        | 110   |        |
| stimuleringsfondsen          |       |        |       |        |
| beheervergoeding             | 19    |        | 9     |        |
|                              |       | 19     |       | 119    |
| Schuldrest per ultimo        |       | 7.741  |       | 4.466  |

Saldi op provincierekeningen zijn bedoeld om uit te zetten in provinciale Stimuleringsleningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar. Gezien het karakter en verwachte verloop zijn deze gelden als langlopende schuld gepresenteerd.

De provinciale stimuleringsfondsen worden als volgt aangehouden:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                              | 2013         | 2012         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                              | Bedrag       | Bedrag       |
| Uitgezet in Provinciale Stimuleringsleningen | 6.564        | 3.341        |
| Saldi op Provincierekeningen                 | 1.177        | 1.125        |
|                                              | <b>7.741</b> | <b>4.466</b> |

## 21 Provinciale startersfondsen

Het verloop van de provinciale startersfondsen is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                             |        | 2013          | 2012          |
|-----------------------------|--------|---------------|---------------|
|                             |        | Bedrag        | Bedrag        |
| Schuldrest per 1 januari    |        | 48.346        | 37.048        |
| Bij: gestort door gemeenten | 10.590 |               | 12.000        |
| bijgeboekte rente           | 543    |               | 177           |
|                             |        | 11.133        | 12.177        |
| Af: opgenomen bedragen      | 239    |               | 664           |
| beheervergoeding            | 238    |               | 215           |
|                             |        | 477           | 879           |
| Schuldrest per ultimo       |        | <b>59.002</b> | <b>48.346</b> |

Saldi op de provinciale startersrekeningen zijn bedoeld om uit te zetten in Startersleningen. In principe zijn deze gelden dagelijks

opvraagbaar. Gezien het karakter en verwachte verloop zijn deze gelden als langlopende schuld gepresenteerd.

De provinciale startersfondsen worden als volgt aangehouden:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                         | 2013          | 2012          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
|                                         | Bedrag        | Bedrag        |
| Uitgezet in Startersleningen            | 47.513        | 42.984        |
| Aanwysrechten provinciaal startersfonds | 2.938         | 1.778         |
| Saldi op provinciale startersrekeningen | 8.551         | 3.584         |
|                                         | <b>59.002</b> | <b>48.346</b> |

## 22 Provinciale duurzaamheidsfondsen

Het verloop van de provinciale duurzaamheidsfondsen is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                          |        | 2013          | 2012          |
|------------------------------------------|--------|---------------|---------------|
|                                          |        | Bedrag        | Bedrag        |
| Schuldrest per 1 januari                 |        | 10.016        | 5.041         |
| Bij: gestort door provincies             | 16.000 |               | 4.800         |
| mutatie provinciale duurzaamheidsfondsen | -      |               | 109           |
| bijgeboekte rente                        | 218    |               | 102           |
|                                          |        | 16.218        | 5.011         |
| Af: opgenomen bedragen                   | 2.699  |               | -             |
| mutatie provinciale duurzaamheidsfondsen | 1.261  |               | -             |
| beheervergoeding                         | 76     |               | 36            |
|                                          |        | 4.036         | 36            |
| Schuldrest per ultimo                    |        | <b>22.198</b> | <b>10.016</b> |

Saldi op de provinciale duurzaamheidsrekeningen zijn bedoeld om uit te zetten in Duurzaamheidsleningen. In principe zijn deze gelden dagelijks opvraagbaar. Gezien het karakter en verwachte verloop zijn deze gelden als langlopende schuld gepresenteerd.

De provinciale duurzaamheidsfondsen worden als volgt aangehouden:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                              | 2013          | 2012          |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                              | Bedrag        | Bedrag        |
| Uitgezet in Duurzaamheidsleningen            | 12.426        | 5.778         |
| Saldi op provinciale duurzaamheidsrekeningen | 9.772         | 4.238         |
|                                              | <b>22.198</b> | <b>10.016</b> |

### 23 Corporatiefondsen

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                               |       | 2013          | 2012          |
|-------------------------------|-------|---------------|---------------|
|                               |       | Bedrag        | Bedrag        |
| Schuldrest per 1 januari      |       | 13.606        | 5.060         |
| Bij: gestort door corporaties | 7.958 |               | 8.607         |
| bijgeboekte rente             | 9     |               | 4             |
|                               |       | 7.967         | 8.611         |
| Af: opgenomen bedragen        | -     |               | -             |
| beheervergoeding              | 100   |               | 65            |
|                               |       | 100           | 65            |
| Schuldrest per ultimo         |       | <b>21.473</b> | <b>13.606</b> |

opvraagbaar. Gezien het karakter en verwachte verloop zijn deze gelden als langlopende schuld gepresenteerd.

De corporatiefondsen worden als volgt aangehouden:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                         | 2013          | 2012          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
|                                         | Bedrag        | Bedrag        |
| Uitgezet in Corporatie Startersleningen | 20.008        | 13.024        |
| Saldi op corporatierekeningen           | 1.465         | 582           |
|                                         | <b>21.473</b> | <b>13.606</b> |

Saldi op de corporatierekeningen zijn bedoeld om uit te zetten in Corporatie Startersleningen. In principe zijn deze gelden dagelijks

## 24 Onderhandse lening ABN AMRO

Dit betreft de renteloos door ABN AMRO beschikbaar gestelde lening van € 102,8 miljoen. Uit de hoofdsom van deze lening, evenals de rentebaten die hieruit voortvloeien, zijn trekkingsrechten op Bouwfonds Stimuleringsleningen 2000 toegekend aan de hiervoor in aanmerking komende gemeenten.

De lening wordt afgelost in tien jaarlijkse termijnen van elk € 10,3 miljoen, voor het eerst per 1 juli 2004. De laatste aflossing is betaald op 1 juli 2013.

Als zekerheid voor deze lening is de portefeuille Bouwfonds Stimuleringsleningen 2000 verpand en/of worden tegoeden bij ABN AMRO en/of Rabo Vastgoedgroep aangehouden, dit tot maximaal de schuldrest van de lening.

Het verloop van de lening is als volgt:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                           | 2013   | 2012   |
|---------------------------|--------|--------|
|                           | Bedrag | Bedrag |
| Saldi per 1 januari       | 10.278 | 20.556 |
| Af: aflossing in boekjaar | 10.278 | 10.278 |
| Stand per ultimo          | -      | 10.278 |

Deze middelen worden als volgt aangehouden:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                                 | 2013   | 2012   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                 | Bedrag | Bedrag |
| Uitgezet in Bouwfonds Stimuleringsleningen 2000 | 28     | 1.080  |
| Uitgezet in Bouwfonds Combinatieleningen        | 218    | 423    |
|                                                 | 246    | 1.503  |
| Toegekende SVn aanwijzingsrechten               | -246   | -1.503 |
| Gereserveerd voor aflossing ABN AMRO            | -      | 10.278 |
|                                                 | -246   | 8.775  |
| Schuldrest per ultimo                           | -      | 10.278 |

## 25 Overige langlopende schulden

Dit betreft gelden die worden aangehouden ter zekerheid van uitgezette leningen.

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                              | 2013   | 2012   |
|------------------------------|--------|--------|
|                              | Bedrag | Bedrag |
| Overige langlopende schulden | 1.394  | 1.718  |

## KORTLOPENDE SCHULDEN

De saldi op de bouwkredieten betreffen voornamelijk nog uit te betalen gelden op reeds verstrekte leningen.

### 26 Overige schulden en overlopende passiva

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                                     | 2013          | 2012          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                     | Bedrag        | Bedrag        |
| Bouwkredieten                                       | 9.228         | 11.024        |
| VROM fonds                                          | 71            | 71            |
| Overige kortlopende schulden en Overlopende passiva | 3.905         | 4.132         |
|                                                     | <b>13.204</b> | <b>15.227</b> |

## NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

### Komende productie

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                                          | 2013          | 2012          |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                          | Bedrag        | Bedrag        |
| Toegezegd: uitgebrachte, nog niet geaccepteerde offertes | 21.303        | 21.846        |
| Geaccepteerde, nog niet gepaseerde offertes              | 2.590         | 2.445         |
| <b>Overige langlopende financiële vaste activa</b>       | <b>23.893</b> | <b>24.291</b> |

### Swap

Uit hoofde van afdichting van onderliggende risico's lopen per ultimo van het jaar verschillende swap contracten.

Om renterisico's af te dekken, zijn de volgende renteswaps gecontracteerd:

- voor € 184,5 miljoen (2012: € 132,8 miljoen) contracten waarbij een vaste rente wordt betaald van gemiddeld 3,18% en een variabele rente wordt ontvangen op basis van het zesmaands euribor. Deze contracten kennen looptijden variërend van 19 januari 2014 tot 1 januari 2029.

### Toelichting

De rente risico's worden afgedekt met renteswapcontracten. De marktwaarde van de renteswaps bedraagt per 31-12-2013 € 18,5 miljoen negatief (2012: € 19,2 miljoen negatief). De negatieve marktwaarde in de renteswaps wordt gecompenseerd door een positieve marktwaarde in de verstrekte leningen. Per balansdatum is een effectiviteitsmeting verricht op de lopende portefeuille en renteswaps. Uit deze meting blijkt dat het financiële instrument effectief is. Op basis van kostprijs-hedge accounting en het hedgebeleid is daarom geen last in de staat van baten en lasten verantwoord.

SVn heeft voor € 46,8 miljoen renteswaps gecontracteerd waarin een breakclause is opgenomen, hiervan kan € 23,1 miljoen jaarlijks worden ontbonden. De marktwaarde van de renteswaps met breakclause per 31 december 2013 bedraagt € 4,1 miljoen, waarvan € 2,8 miljoen betrekking heeft op een jaarlijkse breakclause.

Financiële instrumenten worden slechts gebruikt om lopende risico's (vanwege verstrekte - of hard toegezegde financieringen) af te dichten. In de door SVn gesloten derivatencontracten is geen verplichting opgenomen dat SVn, op verzoek van de bank, bedragen moet bijstorten ter

afdekking van uit gesloten transacties voortkomende risico's (margin verplichting). SVn neemt geen open, toekomstige posities in. Het beleid is er op gericht gevolgen van rente- en koersschommelingen te beperken.

Tot slot loopt SVn ook verder geen andere liquiditeits- en rente- risico's anders dan uit hoofde van de normale bedrijfsvoering.

### ***Wet op het financieel toezicht (het onderdeel voormalige Wet toezicht kredietwezen)***

Een deel van de activiteiten van SVn valt onder de werking van de Wet financieel toezicht (onderdeel 'bankstatus'), echter hiervoor is van De Nederlandsche Bank een ontheffing ontvangen. De activiteiten waarvoor ontheffing is verkregen, betreffen specifiek zogenaamde niet-professionele partijen die bij SVn gelden aanhouden. Bij banken is op dergelijke gelden het depositogarantiestelsel van toepassing. Deze ontheffing is door De Nederlandsche Bank in 2006 verleend. Deze ontheffing is mede mogelijk door de onderliggende garanties van Rabobank. De Nederlandsche Bank (DNB) heeft eind 2012 SVn onverkort te kennen gegeven dat deze ontheffing opnieuw voor drie jaar is verlengd. Aan de in deze ontheffing gestelde voorwaarden is in 2013 voldaan.

Deze voorwaarden behelzen onder andere:

- de som van de bij SVn door niet-professionele partijen aangehouden gelden, mag maximaal 3% van de totale toevertrouwde middelen bedragen. Eind 2013 was dit 0%.
- het bedrag van de door niet-professionele partijen bij SVn aangehouden middelen bedroeg per eind 2013 € 0,0 miljoen. Dit bedrag moet worden gedekt door een bancaire garantstelling. Deze garantstelling is afgegeven door de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. voor een (maximum) bedrag van € 5 miljoen.

### ***Kredietovereenkomst***

Er is een kredietovereenkomst gesloten met de Rabobank ter financiering van Startersleningen voor € 100 miljoen. Per ultimo 2013 maakt SVn geen gebruik van deze kredietfaciliteit.

# TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

(ALLE BEDRAGEN X € 1.000)

## 27 Renteresultaat

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                         | Realisatie 2013 | Begroting 2013 | Realisatie 2012 |
|-------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| <b>Rentebaten</b>       |                 |                |                 |
| Liquide middelen        | 825             | 400            | 992             |
| Financiële vaste activa | 18.059          | 19.550         | 15.533          |
| Overige rentebaten      | 1.264           | -              | 2.215           |
|                         | <b>20.148</b>   | <b>19.950</b>  | <b>18.740</b>   |
| <b>Rentelasten</b>      |                 |                |                 |
| Langlopende schulden    | 9.104           | 10.450         | 6.701           |
| Derivaten               | 4.339           | 4.000          | 3.117           |
| Overige rentelasten     | 1.324           | -              | 2.272           |
|                         | <b>14.767</b>   | <b>14.450</b>  | <b>12.090</b>   |
| <b>Renteresultaat</b>   | <b>5.381</b>    | <b>5.500</b>   | <b>6.650</b>    |

In 2013 heeft SVn een goed renteresultaat gerealiseerd. Dit wordt verklaard door aanhoudende lage (variabele) rentestanden enerzijds

en een gemiddeld hoge stand van beschikbare middelen anderzijds. In totaal was het renteresultaat lager dan in 2012.

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

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                               | Realisatie 2013 | Begroting 2013 | Realisatie 2012 |
|-------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Leningen <sup>1</sup>         | 17.512          | 18.870         | 14.999          |
| Overige leningen <sup>2</sup> | 547             | 680            | 534             |
|                               | <b>18.059</b>   | <b>19.550</b>  | <b>15.533</b>   |

De rentelasten uit schulden aan klanten kunnen als volgt worden uitgesplitst:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                                  | Realisatie 2013 | Begroting 2013 | Realisatie 2012 |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Gemeenterekeningen                               | -6              | 100            | 58              |
| VROM Startersrekening                            | -               | -              | -               |
| (financiering) Stimuleringsleningen <sup>1</sup> | 8.901           | 10.200         | 6.481           |
| Overige lasten                                   | 209             | 150            | 162             |
|                                                  | <b>9.104</b>    | <b>10.450</b>  | <b>6.701</b>    |

- (1) Onder leningen zijn opgenomen: gemeentelijke Stimuleringsleningen, Startersleningen en Duurzaamheidsleningen), Bouwfonds Stimuleringslening, Bouwfonds Stimuleringslening 2000 en Bouwfonds Combinatielening
- (2) Onder de overige leningen zijn opgenomen: SVn-Pluslening, VROM VvE lening, Renovatielening, Annuïteitenlening en de Aflossingsvrije lening.

## 28 Vergoeding fondsen

Dit betreft de management fee die SVn ontvangt voor het fondsmanagement over het Nationaal Energie bespaarfonds (NEF) en de JESSICA fondsen. De kosten welke SVn voor het fondsmanagement maakt zijn opgenomen onder de beheervergoeding Fondsenbeheer en de overige kosten.

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                    | Realisatie 2013 | Begroting 2013 | Realisatie 2012 |
|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Vergoeding NEF     | 545             | -              | -               |
| Vergoeding JESSICA | 206             | -              | -               |
|                    | <b>751</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>        |

## 29 Overige baten

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                            | Realisatie 2013 | Begroting 2013 | Realisatie 2012 |
|----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Opbrengst afsluitkosten    | 2.288           | 1.910          | 2.245           |
| Beheervergoedingen         | 3.522           | 3.410          | 3.063           |
| Vrijval rentedekkingsfonds | 3.800           | -              | -               |
| Overige baten              | 363             | 225            | 235             |
|                            | <b>9.973</b>    | <b>5.545</b>   | <b>5.543</b>    |

De opbrengst afsluitkosten heeft betrekking op de in het boekjaar verstrekte leningen. De opbrengsten zijn fors hoger dan begroot vanwege een (ten opzichte van de begroting) hogere productie. De beheervergoeding wordt berekend over de portefeuilles Stimuleringsleningen. De beheervergoeding is hoger uitgekomen

dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door een hoger dan begrote groei van de portefeuille.

## 30 Beheervergoeding Fondsenbeheer

Dit betreft de door Fondsenbeheer Nederland te Hoevelaken in rekening gebrachte kosten voor het gevoerde beheer. Deze vergoeding bestaat uit:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                     | Realisatie 2013 | Begroting 2013 | Realisatie 2012 |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Managementvergoeding                | 531             | 531            | 510             |
| Kostendeling met Rabo Vastgoedgroep | 3.029           | 3.232          | 2.856           |
| Gezamenlijke externe kosten         | 3.679           | 1.918          | 2.464           |
|                                     | <b>7.239</b>    | <b>5.681</b>   | <b>5.830</b>    |

De beheervergoeding Fondsenbeheer Nederland is gebaseerd op doorbelasting van werkelijke kosten. Deze zijn in 2013 hoger uitgekomen dan begroot was door inhuur van extra personeel vanwege de hoge productie enerzijds en van een aantal organisatorische aanpassingen als gevolg van de groei van de afgelopen jaren anderzijds en opstarten van Nationaal Energiebespaarfonds en JESSICA fondsen. Daartegenover waren door het stilleggen van het innovatieprogramma de automatiseringskosten lager dan begroot.

### 31 Overige kosten

De overige kosten bestaan uit:

(BEDRAGEN X € 1.000)

|                                         | Realisatie 2013 | Begroting 2013 | Realisatie 2012 |
|-----------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Bestuur                                 | 40              | 36             | 34              |
| Accountant                              | 40              | 40             | 38              |
| Advieskosten                            | 115             | 115            | 76              |
| Informatiemateriaal                     | 111             | 100            | 92              |
| Deelnemersbijeenkomsten                 | -               | 35             | 89              |
| Communicatie algemeen                   | 123             | 130            | 72              |
| E-business                              | 70              | 205            | 60              |
| Algemene kosten                         | 225             | 120            | 93              |
| Kosten Nationaal<br>Energiebespaarfonds | 323             | -              | -               |
| Kosten JESSICA                          | 200             | -              | -               |
|                                         | 1.247           | 781            | 554             |

De stijging in de overige kosten worden met name veroorzaakt door externe kosten Nationaal Energiebespaarfonds en JESSICA, respectievelijk € 0,3 miljoen en € 0,2 miljoen.

# 05 Jaarverslag

Lage btw  
verlengd tot  
eind 2014

Zes miljoen euro  
voor Brabanders die  
eerste huis kopen

## OVERIGE GEGEVENS

Helft van senioren  
heeft komende jaren  
klusplannen

# 05 OVERIGE GEGEVENS

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## **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 de stichting.

## **BESTEMMING VAN HET RESULTAAT OVER HET BOEKJAAR 2013**

De jaarrekening 2013 is vastgesteld in de bestuursvergadering gehouden op 23 april 2014. Het bestuur heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld en stelt voor om het resultaat over het

boekjaar 2013 ten bedrage van € 7.620.000 toe te voegen het vrij besteedbaar vermogen. Dit is aldus in de jaarrekening verwerkt.

## **GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM MET BELANGRIJKE FINANCIËLE GEVOLGEN**

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

*Hoevelaken, 23 april 2014*

## **BESTUUR**

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Mr. Th. C. de Graaf    | Voorzitter                   |
| F.J.M. Crone           | Secretaris en Penningmeester |
| Drs. F.A.M. Kerckhaert | Bestuurslid                  |
| Mevrouw M. Drijver     | Bestuurslid                  |
| Ing. J.E. van der Maas | Bestuurslid                  |

# CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

*Aan het bestuur van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting  
Nederlandse gemeenten*

## **VERKLARING BETREFFENDE DE JAARREKENING**

Wij hebben de in het jaarverslag 2013 opgenomen jaarrekening 2013 van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten te Hoevelaken gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de staat van baten en lasten over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

## **VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR**

Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van het bestuur, beide in overeenstemming met de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 64o Organisaties zonder winststreven. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

## **VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ACCOUNTANT**

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de

redelijkheid van de door het bestuur van de stichting gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

## **OORDEEL BETREFFENDE DE JAARREKENING**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 640 Organisaties zonder winststreven.

## **VERKLARING BETREFFENDE OVERIGE BIJ OF KRACHTENS DE WET GESTELDE EISEN**

Ingevolge de ontheffing als bedoeld in artikel 3:5, vierde lid van de Wet op het financieel toezicht, die door De Nederlandsche Bank op 20 december 2012 is verleend aan Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, verklaren wij dat de totale waarde van de financiële verplichtingen die zijn ontstaan door het in de uitoefening van het bedrijf buiten besloten kring aantrekken, ter beschikking verkrijgen of ter beschikking hebben van opvorderbare gelden van anderen dan professionele marktpartijen steeds is gedekt door een garantstelling zoals bedoeld in de voorschriften die De Nederlandsche Bank aan de ontheffing heeft verbonden.

Zwolle, 23 april 2014

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. A.J.E. Jansman RA

# DEELNEMERS GRONINGEN

Appingedam  
Delfzijl  
De Marne  
Eemsmond  
Groningen  
Grootegast  
Haren  
Hoogezand-Sappemeer  
Leek  
Loppersum  
Marum  
Menterwolde  
Oldambt  
Pekela  
Provincie Groningen  
Slochteren  
Stadskanaal  
Vlagtwedde  
Winsum  
Zuidhorn

# DEELNEMERS LIMBURG

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Beek (Lb)         | Nederweert        |
| Beesel            | Onderbanken       |
| Bergen (Lb)       | Peel en Maas      |
| Brunssum          | Provincie Limburg |
| Echt-Susteren     | Roerdalen         |
| Eijsden-Margraten | Roermond          |
| Gennep            | Schinnen          |
| Gulpen-Wittem     | Simpelveld        |
| Horst aan de Maas | Stein             |
| Kerkrade          | Vaals             |
| Landgraaf         | Valkenburg (Lb)   |
| Leudal            | Venlo             |
| Maasgouw          | Venray            |
| Maastricht        | Voerendaal        |
| Meerssen          | Weert             |

## SAMENWERKINGSPARTNERS

Woongoed 2-duizend

# DEELNEMERS NOORD-HOLLAND

|                    |                     |             |
|--------------------|---------------------|-------------|
| Aalsmeer           | Heemskerk           | Stede Broec |
| Alkmaar            | Heemstede           | Texel       |
| Amstelveen         | Heerhugowaard       | Uitgeest    |
| Amsterdam          | Hendrik-Ido-Ambacht | Uithoorn    |
| Beemster           | Hilversum           | Weesp       |
| Bergen             | Hollands Kroon      | Wormerland  |
| Beverwijk          | Hoorn               | Zaanstad    |
| Blaricum           | Huizen              | Zandvoort   |
| Bloemendaal        | Koggenland          |             |
| Bussum             | Landsmeer           |             |
| Castricum          | Medemblik           |             |
| Den Helder         | Naarden             |             |
| Diemen             | Oostzaan            |             |
| Drechterland       | Opmeer              |             |
| Enkhuizen          | Purmerend           |             |
| Haarlem            | Schagen             |             |
| Haarlemmerliede en | Schermer            |             |
| Spaarnwoude        | Stadsdeel A'dam     |             |
| Haarlemmermeer     | Oud-West            |             |

## SAMENWERKINGSPARTNERS

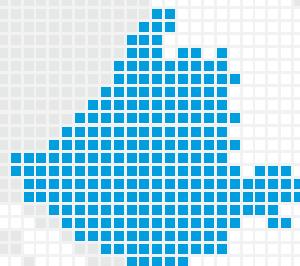
De Alliantie  
IbbY  
Parteon  
Woningbedrijf Velsen  
Woningstichting Den Helder  
Wooncompagnie Hoorn  
Ymere

# DEELNEMERS ZUID-HOLLAND

|                     |                    |             |
|---------------------|--------------------|-------------|
| Albrandswaard       | Leiderdorp         | Strijen     |
| Alphen aan den Rijn | Leidschendam-      | Teylingen   |
| Barendrecht         | Voorburg           | Vlaardingen |
| Bergambacht         | Lisse              | Vlist       |
| Bernisse            | Maassluis          | Voorschoten |
| Binnenmaas          | Midden-Delfland    | Waddinxveen |
| Bodegraven-Reeuwijk | Ministerie BZK     | Wassenaar   |
| Delft               | Molenwaard         | Westland    |
| Den Haag            | Nederlek           | Westvoorne  |
| Dordrecht           | Nieuwkoop          | Zoetermeer  |
| Giessenlanden       | Noordwijk          | Zoeterwoude |
| Goeree-Overflakkee  | Noordwijkerhout    | Zuidplas    |
| Gorinchem           | Oegstgeest         | Zwijndrecht |
| Gouda               | Oud-Beijerland     |             |
| Hardinxveld-        | Papendrecht        |             |
| Giessendam          | Pijnacker-Nootdorp |             |
| Hellevoetsluis      | Ridderkerk         |             |
| Hillegom            | Rijnwoude          |             |
| Kaag en Baassem     | Rijswijk           |             |
| Katwijk             | Rotterdam          |             |
| Krimpen aan den     | Schiedam           |             |
| IJssel              | Schoonhoven        |             |
| Lansingerland       | Sliedrecht         |             |
| Leiden              | Spijkenisse        |             |

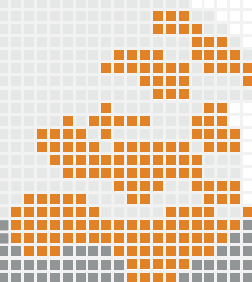
## SAMENWERKINGSPARTNERS

Casade  
Trivire



# DEELNEMERS **ZEELAND**

Borsele  
Goes  
Kapelle  
Middelburg  
Noord-Beveland  
Provincie Zeeland  
Reimerswaal  
Schouwen-Duiveland  
Sluis  
Terneuzen  
Tholen  
Veere  
Vlissingen



# DEELNEMERS NOORD-BRABANT

|                 |                     |                     |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| Baarle-Nassau   | Halderberge         | Sint Anthonis       |
| Bergeijk        | Heeze Leende        | Sint-Michielsgestel |
| Bergen op Zoom  | Helmond             | Sint-Oedenrode      |
| Bernheze        | Hilvarenbeek        | Steenbergen         |
| Best            | Laarbeek            | Tilburg             |
| Bladel          | Landerd             | Uden                |
| Boxmeer         | Loon op Zand        | Valkenswaard        |
| Boekel          | Maasdonk            | Veghel              |
| Boxtel          | Mill en Sint Hubert | Veldhoven           |
| Breda           | Moerdijk            | Waalwijk            |
| Cranendonk      | Oirschot            | Werkendam           |
| Drimmelen       | Oisterwijk          | Woensdrecht         |
| Eindhoven       | Oosterhout          | Woudrichem          |
| Etten-Leur      | Oss                 | Zundert             |
| Geertruidenberg | Provincie           |                     |
| Geldrop-Mierlo  | Noord-Brabant       |                     |
| Gemert-Bakel    | Roosendaal          |                     |
| Gilze en Rijen  | Rucphen             |                     |
| Goirle          | Schijndel           |                     |
| Grave           | 's-Hertogenbosch    |                     |

## SAMENWERKINGSPARTNERS

Thuisvester  
Volksbelang Made  
Woningstichting Goed Wonen

# DEELNEMERS **UTRECHT**

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| Amersfoort     | Provincie Utrecht   |
| Baarn          | Renswoude           |
| Bunschoten     | Rhenen              |
| Bunnik         | Soest               |
| De Bilt        | Stichtse Vecht      |
| De Ronde Venen | Utrecht             |
| Eemnes         | Utrechtse Heuvelrug |
| Houten         | Veenendaal          |
| IJsselstein    | Vianen              |
| Leusden        | Wijk bij Duurstede  |
| Lopik          | Woerden             |
| Montfoort      | Woudenberg          |
| Nieuwegein     | Zeist               |
| Oudewater      |                     |

## **SAMENWERKINGSPARTNERS**

De Alliantie

# DEELNEMERS OVERIJSSSEL

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Almelo         | Oldenzaal            |
| Borne          | Olst-Wijhe           |
| Dalfsen        | Ommen                |
| Deventer       | Provincie Overijssel |
| Dinkelland     | Raalte               |
| Enschede       | Rijssen-Holten       |
| Haaksbergen    | Staphorst            |
| Hardenberg     | Steenwijkerland      |
| Hellendoorn    | Tubbergen            |
| Hengelo (Ov)   | Twenterand           |
| Hof van Twente | Wierden              |
| Kampen         | Zwartewaterland      |
| Losser         | Zwolle               |

## SAMENWERKINGSPARTNERS

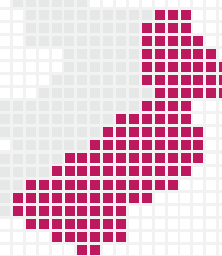
Sichting Woonconcept  
Woningstichting Vechthorst

# DEELNEMERS **FLEVOLAND**

Almere  
Dronten  
Lelystad  
Noordoostpolder  
Urk  
Zeewolde

## **SAMENWERKINGSPARTNERS**

De Alliantie  
IbbA  
Mercatus  
OFW Dronten  
Ymere



# DEELNEMERS **GELDERLAND**

|             |                   |                      |
|-------------|-------------------|----------------------|
| Aalburg     | Ermelo            | Provincie Gelderland |
| Aalten      | Geldermalsen      | Putten               |
| Apeldoorn   | Hatterum          | Renkum               |
| Arnhem      | Heerde            | Rheden               |
| Barneveld   | Heumen            | Scherpenzeel         |
| Berkelland  | Lingewaard        | Tiel                 |
| Bronckhorst | Lochem            | Voorst               |
| Brummen     | Montferland       | Wageningen           |
| Doesburg    | Nederbetuwe       | West Maas en Waal    |
| Doetinchem  | Nijkerk (Gld)     | Westervoort          |
| Druten      | Nijmegen          | Wijchen              |
| Duiven      | Nunspeet          | Winterswijk          |
| Ede         | Oost Gelre        | Zevenaar             |
| Elburg      | Oude IJsselstreek | Zutphen              |
| Epe         | Overbetuwe        |                      |

## **SAMENWERKINGSPARTNERS**

De Kernen  
Stichting Volkshuisvesting Arnhem  
Thuisvester  
Woningstichting Putten

# DEELNEMERS DRENTHÉ

Aa en Hunze  
Assen  
Borger-Odoorn  
Coevorden  
De Wolden  
Emmen  
Hoogeveen  
Meppel  
Midden-Drenthe  
Provincie Drenthe  
Tynaarlo

## SAMENWERKINGSPARTNERS

Stichting Woonconcept  
Woningstichting Domesta  
Woonconcept

# DEELNEMERS **FRIESLAND**

Achtkarspelen  
Buren  
Dantumadiel  
Ferwerderadiel  
Gaasterlân-Sleat  
Harlingen  
Kollumerland  
Leeuwarden  
Leeuwarderadeel  
Lemsterland  
Littenseradiel  
Ooststellingwerf  
Opsterland  
Provincie Friesland  
Smallingerland  
Súdwest Fryslân  
Terschelling  
Tytsjerksteradiel

## **SAMENWERKINGSPARTNERS**

Accolade  
Elkien

# COLOFON

*Teksten* SVn

*Ontwerp* Volta\_thinks\_visual, Utrecht

*Fotografie* Marsel Loermans, Den Haag  
Creasource  
Volta

*Film* Interviews; Real Concepts, Duiven  
Bestuursvergadering; Marsel Loermans  
Stimuleringslening; Studio-88, Kampen

*Publiceren* Blueberry, Breda

*Postadres* Postbus 9  
3870 CA Hoevelaken

*Bezoekadres* Westerdorpsstraat 66  
3871 AZ Hoevelaken

*Website* [www.svn.nl](http://www.svn.nl)

*E-mail* [info@svn.nl](mailto:info@svn.nl)

*Telefoonnummer* 033 253 9401