



FONDS DUURZAAM FUNDERINGSHERSTEL



Jaarverslag 2023

Versie: 18-4-2024

mazars

Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
PS | 25-04-2024

Inhoudsopgave

1	Verslag van het bestuur	3
1.1	Het jaar 2023	3
1.2	Voortgang aanvragen en productie	4
1.3	Leningenportefeuille	4
1.4	Organisatie.....	5
1.5	Verwachtingen voor 2024	7
2	Governance	8
2.1	Bestuur	8
2.2	Raad van toezicht	8
2.3	Voorschriften AFM-vergunning	10
2.4	Jaaroverzicht besluiten 2023	10
3	Jaarrekening.....	11
3.1	Balans na resultaatbestemming	11
3.2	Staat van baten en lasten	12
3.3	Kasstroomoverzicht	13
3.4	Waarderingsgrondslagen.....	14
3.5	Toelichting op de balans.....	17
3.6	Toelichting op de staat van baten en lasten.....	21
3.7	WNT-verantwoording FDF	23
3.8	Gebeurtenissen na balansdatum.....	25
4	Overige gegevens	26
4.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat bij liquidatie	26
4.2	Ondertekening.....	26
5	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	27

1 Verslag van het bestuur

1.1 Het jaar 2023

Met slechts zeventien verstrekte leningen met een gezamenlijke hoofdsom van iets meer dan € 1 miljoen was 2023 een teleurstellend jaar voor het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF). Althans, voor zover het aantallen betreft. Buiten dit beperkte aantal financieringen was 2023 een belangrijk jaar voor de funderingsproblematiek in het algemeen en daarmee ook voor de toekomst van het fonds.

Funderingsproblematiek wordt maatschappelijk gezien een steeds actueler thema (mede vanwege extreme droogte en extreme neerslag). Dat is in de eerste plaats te zien aan de toenemende aandacht die er vanuit de media is voor dit thema. Van BNR Nieuwsradio¹ tot het Algemeen Dagblad² en van Radar³ tot aan Nieuwsuur⁴, er is in jaren niet zoveel aandacht geweest voor het thema funderingsproblematiek. Daarnaast vond in april 2023 de officiële opening van het Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen (KBF) plaats als onderdeel van het Tenth International Symposium on Land Subsidence (TISOLS), een toonaangevend congres over bodemdaling dat in 2023 in Nederland werd georganiseerd. Ook de Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft in 2023 meermaals gewaarschuwd voor toenemende schade bij huizen in de toekomst als gevolg van klimaatverandering, net als een aantal banken.

En met recht zo blijkt. Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) registreerde in 2023⁵ 25 procent meer meldingen dan een jaar eerder. Steeds meer particuliere woningeigenaren in Nederland worden geconfronteerd met de gevolgen van bodemdaling en funderingsproblematiek. Ook in delen van Nederland waar tot dusverre weinig tot geen problemen verwacht werden. Dit is vaak het gevolg van de extreem droge zomers van de afgelopen jaren. Hiermee neemt de noodzaak voor een landelijk dekkend fonds toe.

Eind 2022 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) aan Rebel Group gevraagd een onderzoek te doen naar landelijke werking van het FDF. Dit rapport is in april 2023 opgeleverd en in oktober 2023 als bijlage van een Kamerbrief⁶ met de Tweede Kamer gedeeld. Mede namens de bewindspersonen van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (I&W) en de bewindspersonen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Ook de toekomst van het FDF wordt geadresseerd in deze stukken. Het voornemen wordt uitgesproken om het fonds per 1 juli 2024 landelijke werking te geven en de doelgroep te beperken tot woningeigenaren die marktconform geen financiering kunnen krijgen.

¹ <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10501259/staat-fundering-vaak-niet-gemeld-bij-verkoop-huis>

² https://www.ad.nl/wonen/huizenkoper-heeft-geen-flauw-benul-van-funderingsproblemen-zorgwekkend-br~a9e380a6/?cb=76fa72f9ea0b7b5381e1f39d7c7d4760&auth_rd=1

³ <https://radar.avrotros.nl/artikel/funderingsproblemen-zelden-vermeld-bij-verkopen-woning-54026>

⁴ <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2503265-heel-holland-zakt-maar-nog-steeds-geen-plan-voor-fundering-van-miljoen-huizen>

⁵ <https://www.kcaf.nl/landelijk-loket-funderingsproblematiek/>

⁶ Kamerstukken II 2023/24, 28325, nr. 257

Tegelijk met deze Kamerbrief heeft de minister van BZK, namens zijn collega's van de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV), de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) gevraagd om middels een kortlopend advies te adviseren over de nationale aanpak funderingsproblematiek. Dit rapport is 29 februari 2024 opgeleverd.

Kortom, in retrospectief kan 2023 wel eens een cruciaal jaar zijn geweest voor het onderwerp funderingsproblematiek in het algemeen en voor de toekomst van het FDF in het bijzonder. Ondertussen draait het fonds, in haar huidige vorm, op verzoek van de minister nog steeds lean & mean door. Dit betekent dat particuliere woningeigenaren -die woonachtig zijn in één van de aangesloten gemeenten- aan kunnen kloppen voor financiering. Naast de bestaande samenwerkingspartners Alphen aan den Rijn, Haarlem, Lansingerland, Rotterdam en Zaanstad is daar in 2023 met Emmen een zesde gemeente aan toegevoegd. Daarnaast zijn er door de fondsmanager nog een aantal verkennende gesprekken gevoerd met potentiële samenwerkingspartners die overwegen om aan te haken in afwachting van wat er landelijk staat te gebeuren. Een indicatie dat we nog maar aan het begin staan van wat een landelijke aanpak moet worden.

1.2 Voortgang aanvragen en productie

In 2023 zijn 22 nieuwe aanvragen binnengekomen en zijn 17 leningen gepasseerd. Op balansdatum waren er nog zeven aanvragen onderhanden en stond één offerte uit. De gemiddelde hoofdsom van de verstrekte leningen bedraagt ongeveer € 59.000.

Verstrekte financieringen per jaar	t/m 2019	2020	2021	2022	2023
Aantal verstrekte leningen	15	19	14	20	17
Gemiddelde hoofdsom € x 1.000	40	47	50	55	59
Verstrekte leningen / jaar € mln	0,6	0,9	0,7	1,1	1,0

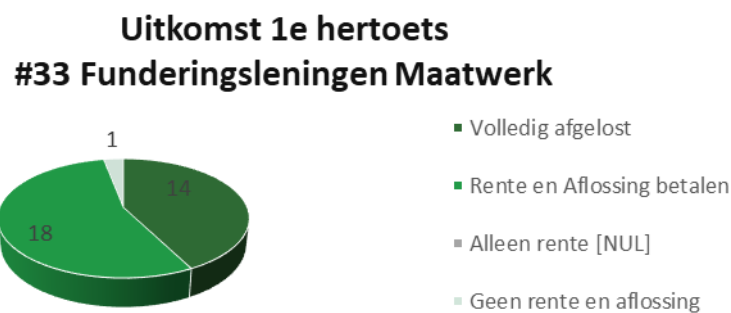
1.3 Leningenportefeuille

Gedurende de looptijd van het fonds zijn 85 leningen gepasseerd, twaalf Funderingsleningen en 73 Funderingsleningen Maatwerk. Vier Funderingsleningen Maatwerk hebben een loan-to-value (LTV) hoger dan 100%. 23 leningen zijn verstrekt met borg van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Inmiddels zijn achttien leningen volledig afgelost; onderverdeeld naar vier Funderingsleningen en veertien Funderingsleningen Maatwerk.

Tabel: *gepasteerde leningen sinds start fonds*

	LTI < 100				LTI > 100				Totaal		Waarvan met NHG	
	Totaal		Waarvan met NHG		Totaal		Waarvan met NHG					
LTV < 100	11	13%	2	18%	69	81%	18	26%	80	94%	20	25%
LTV > 100	1	1%	1	100%	4	5%	2	50%	5	6%	3	60%
Totaal	12	14%	3	25%	73	86%	20	27%	85	100%	23	27%

Van de 73 verstrekte Funderingsleningen Maatwerk, zijn inmiddels 33 leningen voor een hertoets in aanmerking gekomen. Veertien van deze leningen zijn inmiddels afgelost, achttien leningen betalen de volledige rente en aflossing. Slechts één leningnemer betaalt op dit moment geen rente en aflossing.



1.4 Organisatie

Het fonds heeft een bestuur en een raad van toezicht. Beiden bestaan uit drie leden. De verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht zijn statutair vastgelegd. Meer informatie over het bestuur en de raad van toezicht treft u aan in hoofdstuk drie.

Fondsmanager

Het fondsmanagement is ondergebracht bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). Het bestuur van het FDF heeft hiervoor een managementovereenkomst. De fondsmanager vertegenwoordigt SVn en is verantwoordelijk voor de operationele aansturing. De fondsmanager vertaalt bestuursbesluiten met operationele consequenties adequaat naar het werkapparaat van SVn en informeert het bestuur tijdig over de operationele resultaten en relevante bijzonderheden in de uitvoering.

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) is een onafhankelijke stichting zonder winstoogmerk. Haar missie is het verbeteren van huisvesting, stedelijke ontwikkeling en energietransitie-uitdagingen door het ontwikkelen en aanbieden van financiële oplossingen voor consumenten en overheden.

SVn is fondsmanager van verschillende revolverende fondsen. Zo ook voor het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. De rente en aflossingen van de leningen vloeien terug in de het fonds. Hierdoor is het geld opnieuw beschikbaar voor leningen.

SVn heeft een AFM-vergunning voor het bemiddelen van consumptieve – en hypothecaire kredieten. SVn is aangesloten bij het Klachteninstituut financiële dienstverlening (Kifid).

Financiering

Het fonds wordt gefinancierd door een renteloze lening van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van € 20 miljoen. Deze financiering kent een looptijd van 35 jaar na verstrekken van de eerste financiering. Bij liquidatie van het fonds zal (het resterende deel van) de lening aan BZK terugbetaald moeten worden. De terugbetaling vindt plaats nadat alle overige schuldeisers zijn betaald. Eventuele resultaten worden verrekend met de lening volgens het Convenant⁷.

Naast de bovengenoemde financiering dragen gemeenten en eerste hypotheekverstrekkers bij daar waar het leningen betreft met een loan-to-income (LTI) of loan-to-value (LTV) probleem. Het FDF heeft een borgtochtovereenkomst gesloten met NHG, waardoor Funderingsleningen (Maatwerk) die worden verstrekt aan mensen die al een hypotheek met NHG-borg hebben, ook onder NHG-garantie verstrekt worden.

Naar aanleiding van de stijgende hypotheekrente is eind 2022 een nieuw rentebeleid vastgesteld. De rente wordt viermaal per jaar vastgesteld. Als de marktrente sterk stijgt of daalt kan het bestuur besluiten tot een tussentijdse aanpassing. De renteaanpassing geldt in beginsel voor nieuw af te sluiten leningen, tenzij het bestuur expliciet anders bepaalt.

Wet- en regelgeving

Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel heeft een AFM-vergunning voor het aanbieden van hypothecair krediet. Het FDF heeft geen adviesvergunning. Voor financieel advies verwijst het fonds door naar erkende financieel adviseurs.

In april 2017 heeft de Belastingdienst schriftelijk bevestigd dat er voor het fonds geen sprake is van een belastingplicht voor de vennootschapsbelasting.

Daar waar het wet- en regelgeving ten aanzien van privacy betreft, deelt het fonds geen persoonlijke gegevens met derden tenzij een bewerkersovereenkomst is gesloten en/of er sprake is van een machtiging van de betreffende partij.

Communicatie

De website www.funderingsherstelfonds.nl vervult een belangrijke rol bij het informeren van stakeholders; in alle communicatie verwijst het fonds naar deze website. We vragen gemeenten om in hun eigen informatie ook een verwijzing naar deze website op te nemen. Het fonds stelt aanvraag- en communicatiematerialen digitaal beschikbaar aan samenwerkingspartners.

Voor potentiële samenwerkingspartners is de website een startpunt ter voorbereiding op een afspraak met de fondsmanager van SVn. Daarnaast maakt het fonds actief gebruik van de relatiemanagers van SVn om het fonds bij de gemeenten en provincies onder de aandacht te brengen.

⁷ Met Convenant wordt bedoeld het *Convenant bestemming overschot bij ontbinding Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel*.

1.5 Verwachtingen voor 2024

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft het voornemen uitgesproken om het FDF per 1 juli 2024 landelijke werking te geven en de doelgroep te beperken tot woningeigenaren die marktconform geen financiering kunnen krijgen. Voor het zover is, zal er nog een behoorlijke hoeveelheid werk verzet moeten worden. Denk daarbij onder andere aan het aanpassen van statuten en investeringsreglementen, maar ook het sluiten van nieuwe overeenkomsten met partners als NHG en de financiële sector. Het feit dat de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) gevraagd is om middels een kortlopend advies te adviseren over de nationale aanpak funderingsproblematiek is absoluut een positieve ontwikkeling, maar zorgt tegelijkertijd voor vertraging. Tot het moment dat BZK het bestuur van het fonds opdracht geeft om van het FDF een landelijk dekkend fonds te maken, zal het FDF *lean and mean* doordraaien.

2 Governance

2.1 Bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de stichting en de aansturing van het fonds. Bij volledige bezetting bestaat het bestuur uit drie leden. Het bestuur legt periodiek verantwoording af aan de raad van toezicht (rvt) en informeert de belangrijkste stakeholders. De bestuursleden worden voor maximaal vier jaar benoemd door de rvt en zijn onmiddellijk en eenmaal herbenoembaar.

Samenstelling bestuur en rooster van aftreden:

Bestuurslid	Functie	Aantreding per	Einde termijn	Herbenoembaar ⁸
R. Kok	Voorzitter	28 maart 2018	28 maart 2026	Nee
J.B.J.M. Molenaar	Treasurer	28 maart 2017	28 september 2024	Nee
J.P. Stielke	Lid	28 maart 2017	28 maart 2025	Nee

Relevante overige functies (indien van toepassing)

De heer R. Kok, voorzitter bestuur

- Bestuurslid Bureau Financieel Toezicht
- Lid Audit Committee Ministerie van Justitie en Veiligheid
- Penningmeester VvE
- Voorzitter Raad van Commissarissen Eredivisie CV

De heer J.B.J.M. Molenaar, bestuurder (treasurer)

- Penningmeester Steunfonds Duurzaamheid
- Bestuurslid stichting Kappellerput

2.2 Raad van toezicht

De raad van toezicht is het hoogste besluit- en toezichtsorgaan van het fonds. De rvt bestaat overeenkomstig de statuten uit drie leden. De voorzitter wordt door de minister benoemd. Eén lid kan worden benoemd door de gemeenten die deelnemer zijn, en één lid kan worden benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken, het Verbond van Verzekeraars en de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen tezamen. De rvt-leden worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Hierna zijn de leden herbenoembaar, voor maximaal nog één termijn van vier jaar. De leden treden af volgens een rooster van aftreden.

⁸ Leden kunnen voor een tweede keer worden herbenoemd bij zwaarwegende belangen, ter beoordeling door de raad van toezicht.

Samenstelling raad van toezicht en het rooster van aftreden:

Raad van toezicht	Functie	Aantreding per	Einde termijn	Herbenoembaar ⁹
E. Post	Voorzitter	28 maart 2017	28 maart 2025	Nee
E.J.G.V. Boers	Lid	28 maart 2017	28 september 2024	Nee
P. Keijzer	Lid	28 maart 2017	28 maart 2024	Nee

Relevante overige functies (indien van toepassing)

Mevrouw E. Post, voorzitter raad van toezicht

- Bestuursvoorzitter Transport en Logistiek Nederland
- DGA Bodine Beheer B.V.
- Directeur Copains Consulting B.V.
- Lid van de RvC van Zeehaven IJmuiden N.V.
- Lid van de RvA van Vervoer Gooi en Vechtstreek B.V.

De heer E.J.G.V. Boers, lid raad van toezicht

- Bestuurder bij Coöperatie Medisch Specialisten (CMS) Gelre U.A.
- Bestuursvoorzitter van het Nationaal Warmtefonds
- Voorzitter van Ahold Delhaize Pensioenfonds
- Voorzitter raad van toezicht van Pensioenfonds Metaal & Techniek (PMT)
- Voorzitter raad van toezicht Syntrus Achmea Real Estate & Finance (SAREF) PVF Particuliere Hypothekenfonds
- Lid van de raad van commissarissen van Afvalzorg

De heer P. Keijzer, lid raad van toezicht

- Eigenaar en adviseur (Wonen, Zorg, RO, organisatieontwikkeling) Keijzer aan de Zaan
- Voorzitter van Stichting De Waakzaamheid
- Voorzitter Stichting Babel, Zaans architectuurplatform

⁹ Leden kunnen ten hoogste eenmaal worden herbenoemd. Een lid van de raad van toezicht kan bij zwaarwegende belangen voor een tweede keer worden herbenoemd.

2.3 Voorschriften AFM-vergunning

Vanaf 22 december 2017 beschikt het fonds over een AFM-vergunning voor het aanbieden van hypothecair krediet. Conform het bijbehorende voorschrift hebben enkele bestuurs- en rvt-leden in 2018 een aanvullende op maat geboden in-company opleiding doorlopen.

2.4 Jaaroverzicht besluiten 2023

Het bestuur heeft in 2023 driemaal vergaderd, de raad van toezicht heeft eenmaal vergaderd. In oktober heeft een strategische sessie over de toekomst van het fonds plaatsgevonden waarbij de raad van toezicht, het bestuur en de fondsmanager aanwezig waren. Belangrijke onderwerpen en besluiten betroffen:

- Vaststelling jaarverslag 2022.
- Vaststelling jaarplan 2024.
- Bevestiging BZK voor legitimering voortzetting verlieslatende Stichting FDF 2023.
- Vaststellen rentetarief (per kwartaal).
- Reactie van het fonds op het rapport van de Rebel Group.
- Brief namens het bestuur en de raad van toezicht aan de minister van BZK.

3 Jaarrekening

3.1 Balans na resultaatbestemming

ACTIVA (bedragen x € 1)	31-dec-23	31-dec-22
Financiële vaste activa		
1 Funderingsleningen	418.889	206.003
1 Funderingsleningen maatwerk	3.005.043	2.391.388
Vlottende activa		
2 Liquide middelen	13.935.576	14.378.542
3 Overlopende activa	282.975	169.976
TOTAAL ACTIVA	17.642.482	17.145.908

PASSIVA (bedragen x € 1)	31-dec-23	31-dec-22
Eigen vermogen		
4 Algemene reserve	-3.442.268	-3.690.735
5 Bestemmingsreserve lening BZK	15.021.082	15.258.173
Langlopende schulden		
6 Dekkingsfonds gemeenten en banken	665.573	555.029
7 Achtergestelde lening BZK	4.978.918	4.741.827
8 Kortlopende schulden	419.177	281.615
TOTAAL PASSIVA	1.7642.482	17.145.908

3.2 Staat van baten en lasten

(bedragen x € 1)	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
BATEN			
9 Rentebaten lening portefeuille	72.537	103.500	50.227
10 Rentebaten liquide middelen	460.723	92.500	46.054
11 Afsluitvergoeding	15.805	23.500	18.955
TOTAAL BATEN	549.065	219.500	115.236
LASTEN			
Operationele lasten			
12 Vergoeding fondsmanager	-200.652	-223.000	-191.776
13 Toetsingskosten leningen	-	-	-230
13 Overige operationele kosten	-97.074	-91.000	-88.864
Totaal operationele lasten	-297.725	-314.000	-280.870
Financieringslasten			
14 Overige rentelasten	-2.872	-14.500	-165
Mutatie reële waarde lening BZK	-237.091	-237.091	-225.801
Totaal financieringslasten	-239.963	-251.591	-225.966
TOTAAL LASTEN	-537.688	-565.591	-506.836
RESULTAAT voor bestemming	11.377	-346.091	-391.600
16 Mutatie bestemmingsreserve lening BZK	237.091	237.091	225.801
Resultaat na bestemming	248.467	-109.000	-165.799

3.3 Kasstroomoverzicht

Omschrijving (bedragen x € 1)	Gerealiseerd 2023	Gerealiseerd 2022
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationeel resultaat	248.467	-165.799
Onttrekking rentedekkingsfonds	-53.585	
	194.882	
<i>Verandering in werkkapitaal:</i>		
Vorderingen	-112.999	-120.006
Kortlopende schulden	53.791	-16.940
	-59.208	-136.946
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	135.674	-302.745
Ontvangen aflossingen geldleningen	179.922	178.857
Verstreckte leningen	-1.006.463	-1.121.517
Mutatie bouwdepot	83.771	-88.073
Toename rentedekkingsfonds	164.129	159.006
	-578.641	-871.727
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-442.967	-1.174.472
Toename geldmiddelen	-442.967	-1.174.472
Openingsbalans	14.378.542	15.553.013
Mutatie boekjaar	--442.967	-1.174.472
Eindbalans	13.935.576	14.378.542

3.4 Waarderingsgrondslagen

3.4.1 Algemeen

Tenzij anders weergegeven, worden bedragen in de jaarrekening vermeld in hele euro's.

Doelstelling en activiteiten

De Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, KvK nummer 68437765, is een organisatie met een maatschappelijke doelstelling. Volgens de statuten luidt de doelstelling:

Het verstrekken van een hypothecaire geldlening aan:

- a) Eigenaar-bewoners van een woning waarvoor sprake is van noodzakelijk funderingsherstel;
- b) Eigenaar-bewoners van een woning die deel uitmaakt van een bouwblok waarvan een of meer woningen als bedoeld onder a deel uitmaken,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a) De gemeente of provincie waarin de woning is gelegen, deelnemer is, en
- b) De eigenaar-bewoner(s) en/of het noodzakelijk funderingsherstel voldoen aan de (eventuele) voorwaarden die de stichting van tijd tot tijd zal stellen.

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.

Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs.

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.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van het fonds 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. Belangrijkste schattingspost ziet toe op de mogelijke kredietverliezen op de uitstaande Funderingsleningen (Maatwerk).

Voor de beoordeling of sprake is van een mogelijk kredietverlies op de uitstaande leningen hanteert het fonds een voorzieningenbeleid. Het uitgangspunt in dit beleid is dat waardeverminderingen van de leningen uitsluitend kredietverliezen bevat waarvoor objectieve aanwijzing bestaat ('incurred loss model'), ofwel in de waardering van de leningen wordt er vanuit gegaan dat alle leningen worden terugbetaald totdat er objectief bewijs (objectieve aanwijzing / trigger) bestaat waaruit het tegendeel blijkt. Per 31 december 2023 heeft het fonds geen aanwijzingen dat sprake zou zijn van dergelijke aanwijzingen rekening houdend met onder meer betalingsachterstanden. Wel benadrukt het bestuur dat met name de verstrekte Funderingsleningen Maatwerk een hoger risicoprofiel kennen als zijnde achtergestelde leningen die verstrekt worden wanneer sprake is van noodzakelijk funderingsherstel en daarmee een verhoogd risico kennen op mogelijke toekomstige kredietverliezen.

Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Het bestuur heeft hierbij de toekomstige kasstroom- en liquiditeitsprognose in acht genomen.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder de aanpassing in de waardering van de lening van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) op basis van RJ 290, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Financiële instrumenten

Alle in de balans opgenomen financiële instrumenten zijn bij eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde, de vervolgwaaardering vindt plaats tegen de (geamortiseerde) kostprijs. De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Als niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of door opgaven van derden.

3.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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.

Voorzieningen

Voorziening bestaan uit de dekkingsfondsen voor LTI- en LTV-problemen. De dekkingsfondsen worden gevormd door een vooruit ontvangen bijdrage van gemeenten en banken met als doel het dekken van defaults of rentedervingen. De bijdrage valt vrij ten gunste van het resultaat in de periode waarin de daadwerkelijk default of rentederving wordt verwerkt. Het fonds heeft een langlopend karakter.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de staat van baten en lasten als interestlast verwerkt.

3.4.3 Grondslagen voor resultaatbepaling

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 al 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.

3.5 Toelichting op de balans

Activa

1) Funderingsleningen

In 2023 zijn er twaalf Funderingsleningen Maatwerk en vijf Funderingsleningen verstrekt. De gemiddelde verstrekte hoofdsom in 2023 was € 59.000. Er is geen aanleiding geweest om voorzieningen te treffen.

Het verloop van de portefeuille is als volgt:

(bedragen x € 1)	Funderingsleningen	Funderingsleningen Maatwerk
Beginstand	206.003	2.391.388
bij: verstrekte leningen	290.497	715.966
af: aflossingen	-77.611	-102.311
Eindstand	418.889	3.005.043

Per 31 december 2023 is geen voorziening gevormd voor mogelijke kredietverliezen op basis van het door het fonds gehanteerde voorzieningenbeleid.

2) Liquide middelen

In juli 2017 is de achtergestelde lening van BZK van € 20 miljoen ontvangen. Medio 2020 werd de creditrente over de tegoeden op de rekening courant en spaarfaciliteit negatief. In 2021 heeft het fonds een rekening bij het Ministerie van Financiën geopend, waarover geen negatieve rente hoeft te worden betaald. Per september 2022 vergoedt het ministerie van Financiën weer rente over de rekening courant tegoeden. De vergoeding is gekoppeld aan ESTR (European Short-Term Rate; overnight interbancaire rente).

(bedragen x € 1)	31-dec-23	31-dec-22
Rabobank rekening courant	568	790.929
Ministerie van Financiën rekening courant	13.848.706	13.501.335
Rabobank spaarrekening	86.302	86.278
	13.935.576	14.378.542

Alle bankrekeningen staan ter vrije beschikking aan het fonds.

3) *Overlopende activa*

De post overlopende activa bestaat uit de nog te ontvangen LTI-bijdragen van deelnemers. De overige vorderingen bestaat onder andere uit nog te incasseren rente op liquide middelen over Q4 2023 (€ 138k), de vooruitbetaalde verzekeringspremie (€ 18k) en de pro-rata rente over december 2023 (€ 8k).

(bedragen x € 1)	31-dec-23	31-dec-22
Nog te factureren LTI-bijdragen van deelnemers	119.608	104.793
Overige vorderingen	163.367	65.183
	282.975	169.976

Passiva

4) *Eigen vermogen*

De algemene reserve wordt opgebouwd uit de behaalde resultaten vanaf de start van het fonds en bestaat uit het resultaat vanuit eerdere jaren.

(bedragen x € 1)	31-dec-23	31-dec-22
Algemene reserve	-3.690.735	-3.524.936
Resultaat boekjaar	248.467	-165.799
	-3.442.268	-3.690.735

5) *Bestemmingsreserve lening BZK*

De jaarlijkse oprenting (amortisatie) van de lening van BZK wordt onttrokken aan deze bestemmingsreserve. Uiteindelijk zal de reële waarde van de lening van BZK aan het eind van de looptijd weer gelijk zijn aan de nominale waarde en is de bestemmingsreserve volledig benut. In 2023 heeft er een onttrekking plaatsgevonden van € 237.091.

(bedragen x € 1)	31-dec-23	31-dec-22
Beginstand	15.258.173	15.483.975
Toevoeging	-	-
Onttrekking	-237.091	-225.801
	15.021.082	15.258.173

6) Dekkingsfonds gemeenten en banken

Halfjaarlijks ontvangen de gemeenten een factuur inzake de LTI-bijdrage die op maatwerkleningen van toepassing is. Banken ontvangen een factuur voor de LTI/LTV bijdrage wanneer de LTV (al dan niet in combinatie met een LTI > 100) > 100 is. In 2023 is € 163.370 in het dekkingsfonds gestort en voor € 53.585 onttrokken aan gederfde rente-inkomsten. De onttrekking is verantwoord in de staat van baten en lasten onder rentebaten lening portefeuille. Deelnemers worden in de toekomstige LTI-bijdragen gecompenseerd voor het resterend saldo in het dekkingsfonds voor volledig vervroegd afgeloste leningen. Per balansdatum is er geen te compenseren LTI-bijdrage. In geval voorschotbetalingen van de gemeente ontoereikend zijn voor volledige compensatie van het FDF voor achterwege gebleven rentebetalingen, dan zal het FDF de gemeente hiervan onmiddellijk op de hoogte stellen. De gemeente zal het verwachte tekort binnen 60 dagen na de melding door het FDF aanvullen.

(bedragen x € 1)	31-dec-23	31-dec-22
Beginstand	555.029	396.023
Toevoeging	163.370	191.183
Saldo correctie	759	-
Onttrekking	-53.585	-32.177
	665.573	555.029

7) Achtergestelde lening BZK

De lening van BZK is achtergesteld ten opzichte van alle andere bestaande en toekomstige schulden van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel. De nominale waarde van de lening bedraagt € 20 miljoen.

Op basis van de verslaggevingsregels (RJ 290) dient de lening van BZK bij aanvang op marktwaarde gewaardeerd te worden. Voor de rapportage betekent dit dat deze schuld wordt opgenomen tegen netto contante waarde die, vanwege het feit dat er over de lening geen rente verschuldigd is, lager is dan de nominale waarde. In de loop der tijd (tot eind 2053, de verwachte datum waarop begonnen wordt met de aflossing) zal de lening ten laste van de resultatenrekening weer aangroeien tot de nominale waarde. Voor de waardering van de lening is de marktrente van deze lening vastgesteld op 5% per jaar. In 2023 heeft er een oprenting plaatsgevonden van € 237.091.

Overigens betreft dit een jaarrekening-technische aanpassing die geen effect heeft op kasstromen of overige commerciële activiteiten.

(bedragen x € 1)	31-dec-23	31-dec-22
Beginstand	4.741.827	4.516.025
Amortisering	237.091	225.801
	4.978.918	4.741.827

8) Kortlopende schulden

Bouwdepot

Het bouwdepot betreft nog uit te betalen gelden op reeds verstrekte leningen. Opname van de nog uit te betalen gelden op een reeds verstrekte lening vindt standaard plaats binnen 12 maanden.

Overige kortlopende schulden

Deze post bestaat uit overloper inzake beschikbaarstelling depot (€ 34k), de te betalen management fee over het 4e kwartaal van 2023 (€ 58k), de accountantskosten (€ 20k) en nog te betalen kosten voor RvT (€ 1k), bankkosten (€ 1k) af te dragen loonheffing (€ 1k) en NHG Borgtochtprovisie (€ 2k).

(bedragen x € 1)	31-dec-23	31-dec-22
Bouwdepot	301.939	218.167
Overige kortlopende schulden	117.238	63.447
	419.177	281.615

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Indien blijkt dat de voorschotbetalingen van de gemeenten ontoereikend zullen zijn voor volledige compensatie van het FDF voor achterwege gebleven rentebetalingen, dan zal de betrokken gemeente overeenkomstig de bepalingen in de samenwerkingsovereenkomst het verwachte tekort binnen 60 dagen na de melding door het FDF aanvullen.

3.6 Toelichting op de staat van baten en lasten

Baten

(bedragen x € 1)	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
BATEN			
9 Rentebaten lening portefeuille	72.537	103.500	50.227
10 Rentebaten liquide middelen	460.723	92.500	46.054
11 Afsluitvergoeding	15.805	23.500	18.955
TOTAAL BATEN	549.065	219.500	115.236

9) Rentebaten lening portefeuille

De rente bestaat uit:

- De door consumenten betaalde rente op de Funderingsleningen. Voor 2023 was dit € 7k.
- De rente op de Funderingsleningen Maatwerk. De hierop ontvangen rente is onder te verdelen in:
 - De rente die vanuit het LTI-dekkingsfonds wordt betaald. Voor 2023 was dit € 54k.
 - De rente die, na positieve hertoets, door de consumenten wordt betaald. Voor 2023 was dit € 9k.
- Het verschil in de nog te incasseren rente per jaareinde 2022 ten opzichte van 2023. Deze rente wordt op 1 januari 2024 geïncasseerd; per saldo € 3k.

10) Rentebaten liquide middelen

De rentebaten op de liquide middelen zijn hoger dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door de fors gestegen rente in 2023.

11) Afsluitvergoeding

De afsluitvergoeding blijft achter bij de begroting door de lagere productie.

Lasten

(bedragen x € 1)	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
LASTEN			
Operationele lasten			
12 Fee fondsmanager	-200.652	-223.000	-191.776
Toetsingskosten leningen	-	-	-230
13 Overige operationele kosten	-97.074	-91.000	-88.864
Totaal operationele lasten	-297.725	-314.000	-280.870

12) Fee fondsmanager

In 2020 is de stichting een nieuwe managementvergoeding overeengekomen met de fondsmanager. De nieuwe fee is gebaseerd op een regie fee waarbij werkelijke uren in rekening worden gebracht voor de fondsmanagementactiviteiten. Kosten voor acceptatie en beheer van de lening portefeuille worden afhankelijk van de productie en portefeuille omvang berekend. Met de wijziging is ingespeeld op de veranderde actualiteit (beperkte fondsomvang, procesvereenvoudiging met kostenreductie fondsmanagement als gevolg). De management fee ligt onder de begroting door lagere inzet van het fondsmanagementteam en lagere productie.

13) Overige operationele kosten

De kosten betreffen onder andere vergoedingen voor de raad van toezicht/het bestuur (€ 39k), verzekeringskosten (€ 27k) en accountantskosten (€ 21k) en overige kosten (€ 10k).

14) Rentelasten overig

(bedragen x € 1)	Realisatie 2023	Begroting 2022	Realisatie 2021
LASTEN			
Financieringslasten			
14 Rentelasten overig	-2.872	-14.500	-165
Totaal financieringslasten	-2.872	-14.500	-165

Deze rentelasten betreffen negatieve rente op de rekening courant. Deze kosten vallen lager uit door de gestegen rente gedurende 2023.

15) Mutatie reële waarde lening BZK

(bedragen x € 1)	Realisatie 2023	Begroting 2022	Realisatie 2021
LASTEN			
Overige baten en lasten			
15 Mutatie reële waarde lening BZK	-237.091	-237.091	-225.801
Totaal overige baten en lasten	-237.091	-237.091	-225.801

16) Mutatie reële waarde lening BZK

Zie paragraaf 3.5 Toelichting op de balans, bij punt 7) Achtergestelde lening BZK.

3.7 WNT-verantwoording FDF

3.7.1 WNT

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de voor het fonds van toepassing zijnde regelgeving en is bepaald op basis van het algemene WNT-maximum.

Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor het fonds bedraagt € 223.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Toezicht; dit maximum bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	R. Kok	J.B.J.M. Molenaar	J.P. Stiekel
Functiegegevens	Voorzitter	Treasurer	Lid
Aanvang en einde dienstvervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,06	0,06	0,06
Dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 9.009	€ 9.009	€ 9.009
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 9.009</i>	<i>€ 9.009</i>	<i>€ 9.009</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 13.256	€ 13.256	€ 13.256
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 9.009	€ 9.009	€ 9.009
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	R. Kok	J.B.J.M. Molenaar	J.P. Stiekel
Functiegegevens	Voorzitter	Treasurer	Lid
Aanvang en einde dienstvervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,06	0,06	0,06
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 9.009	€ 9.009	€ 9.009
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Subtotaal</i>	€ 9.009	€ 9.009	€ 9.009
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 12.414	€ 12.414	€ 12.414
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 9.009	€ 9.009	€ 9.009
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023			
bedragen x € 1	E. Post	E.J.G.V Boers	P. Keijzer
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde dienstvervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)			
Dienstbetrekking?	Nee	Nee	Nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 5.005	€ 3.704	€ 3.704
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Subtotaal</i>	€ 5.005	€ 3.704	€ 3.704
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 33.450	€ 22.300	€ 22.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 5.005	€ 3.704	€ 3.704
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	E. Post	E.J.G.V Boers	P. Keijzer
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde dienstvervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)			
Dienstbetrekking?	Nee	Nee	Nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 5.005	€ 3.704	€ 3.704
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Subtotaal</i>	€ 5.005	€ 3.704	€ 3.704
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 32.400	€ 21.600	€ 21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 5.005	€ 3.704	€ 3.704
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

3.7.2 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen andere functionarissen die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT) of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

3.8 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die invloed hebben op het vermogen of resultaat van het fonds die vermeld zouden moeten worden in dit jaarverslag.

4 Overige gegevens

4.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat bij liquidatie

In de statuten is opgenomen dat indien na voldoening van alle schulden van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) een overschot resteert, dit overschot zal worden uitgekeerd aan de provincies en gemeenten die aan FDF een bijdrage hebben verstrekt zoals bedoeld in de samenwerkingsovereenkomsten tussen FDF en deze provincies en gemeenten.

4.2 Ondertekening

Amersfoort, 25 april 2024

Bestuur

R. Kok	Voorzitter
J.B.J.M. Molenaar	Treasurer
J.P. Stiegel	Lid

5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant