



FONDS DUURZAAM FUNDERINGSHERSTEL

Jaarverslag 2019

1. VOORWOORD	3
2. VERSLAG VAN HET BESTUUR	4
2.1 Het jaar 2019 in vogelvlucht	4
2.2 Voortgang aanvragen en productie	6
2.3 Terugkoppeling jaarplan	6
2.4 Organisatie	7
2.5 Verwachtingen voor 2020	9
3. GOVERNANCE	10
4. JAARREKENING	12
4.1 Balans na resultaatbestemming	12
4.2 Staat van baten en lasten	13
4.3 Kasstroomoverzicht	14
4.4 Waarderingsgrondslagen	14
4.5 Toelichting op de balans	17
4.6 Toelichting op de staat van baten en lasten	20
4.7 WNT-verantwoording Funderingsherstelfonds	22
5. OVERIGE GEGEVENS	23
6. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT	24

1. VOORWOORD

Het jaar 2019 stond in het teken van het ‘up and running’ krijgen van Fonds Duurzaam Funderingsherstel op basis van de eind 2018 vastgestelde verbeterde propositie. Doel was meer deelnemende gemeenten, programmatische aanpak gemeenten bouwbloksgewijs funderingsherstel én meer leningen per bouwblok (gezonde mix van risicovolle en minder risicovolle leningen).

Het liep helaas anders. Positief nieuws was de deelname van de gemeente Haarlem. Helaas bleef het daar qua nieuwe gemeenten bij. Dit ondanks onze acquisitie inspanningen waarbij we circa 30 gemeenten actief hebben benaderd. Ook het aantal verstrekte leningen bij de deelnemende gemeenten (Rotterdam, Zaanstad, Gouda en Haarlem) bleef in 2019 ver achter bij de verwachting.

Wij hebben als bestuur van Stichting FDF geconcludeerd dat met de verbeterde propositie, het leenproduct binnen de grenzen en mogelijkheden van Stichting FDF is geoptimaliseerd. Met dit leenproduct kan de primaire doelgroep (eigenaar-bewoners die op de reguliere hypotheekmarkt geen financiering kunnen krijgen voor funderingsherstel) goed worden geholpen. De achilleshiel is het minimaal aantal leningen dat per jaar moet worden verstrekt om als Stichting FDF kostendekkend te kunnen zijn. De vier leningen die in 2019 zijn verstrekt, staan ver af van de 250 leningen die per jaar tenminste zouden moeten worden verstrekt voor een gezonde bedrijfsvoering van Stichting FDF. Vooralsnog zijn er geen signalen dat rentes en woningprijzen in de nabije toekomst dusdanig zullen gaan verslechteren, dat substantieel meer eigenaar-bewoners een beroep zullen moeten gaan doen op het fonds.

Op basis van voornoemde inzichten en ontwikkelingen hebben wij als bestuur na het zomer reces helaas moeten concluderen dat het in stand houden van de Stichting FDF in deze huidige vorm bedrijfsmatig niet houdbaar is. Tegelijkertijd voorziet het financieringsproduct wel in een behoefte, en dient de continuïteit van dit product (tenminste bij de huidige deelnemende gemeenten) te worden gewaarborgd.

De subsidievoorwaarden bepalen dat Stichting FDF met de Minister in overleg treedt “indien de structurele financiële omvang van het aantal uit te zetten leningen per maand dermate laag is dat de kosten niet kunnen worden gedekt” en een meldingsplicht heeft van “feiten en omstandigheden die van belang kunnen zijn voor de subsidie”. We hebben de minister schriftelijk geïnformeerd en verzocht goedkeuring te verlenen aan ons voorgenomen besluit om het fonds uiterlijk 1 januari 2021 te sluiten.

De minister heeft ons in een reactie laten weten te onderzoeken op welke manier er voor de doelgroep van het funderingsherstelfonds een leenfaciliteit beschikbaar kan blijven na sluiting van het fonds. Hij heeft ons verzocht te wachten met het sluiten van het fonds tot een alternatief voorhanden is. Wij houden hierover nauw contact met het ministerie.

In afwachting van definitieve besluitvorming zetten we voor 2020 in op beperking van de kosten en doen we alleen hetgeen nodig is om leningen te kunnen blijven verstrekken bij deelnemende gemeenten. Waar we de verstrekte leningen in de toekomst onder brengen is onderwerp van onderzoek. Wij zullen er in ieder geval voor zorg dragen dat de rechten van de leningnemers van FDF zijn gewaarborgd.

Bestuur FDF

2. VERSLAG VAN HET BESTUUR

2.1 Het jaar 2019 in vogelvlucht

Voorgenomen bestuursbesluit sluiting FDF

We zijn 2019 gestart met een nieuwe propositie en hebben het eerste half jaar volop ingezet op het werven van nieuwe deelnemende gemeenten en stimuleren productie bij de deelnemende gemeenten. Rond het zomerreces werd duidelijk dat de interesse van gemeenten minimaal was en dat bij de deelnemende gemeenten het aantal leningen ver achter bleef bij de verwachting. Na het zomerreces hebben we helaas moeten concluderen dat het in stand houden van de Stichting FDF in deze huidige vorm bedrijfsmatig niet houdbaar is. We hebben de minister hiervan op de hoogte gesteld. Hij heeft ons gevraagd sluiting uit te stellen totdat een alternatief voorhanden is en in de tussentijd geen maatregelen te nemen die een eventuele doorstart van de stichting en/of de continuïteit van het verstrekken van leningen belemmeren. Het ministerie heeft het bestuur verzocht de financieringsopties bij Rabobank en CEB open te houden door de financial close af te ronden, doch alleen indien dit niet leidt tot additionele kosten c.q. financiële risico's voor Stichting FDF.

Feitenrelaas

12 februari 2019	Klankbordgroep gemeenten (deelnemers en kandidaat gemeenten)	Implementatie FDF 2.0 Aandacht voor programmatische aanpak
Maart 2019	Mailing plus nabellen bestuurders 30-tal potentiële kandidaat gemeenten	Gemeentelijke informatie inzake funderingsproblematiek (risicokaart, meldingen, media) Suggestie voor kennismakingsgesprek
Maart-juni 2019	Voeren circa 15 kennismakingsgesprekken met potentiële kandidaat gemeenten	Bespreking specifieke problematiek gemeente en peilen interesse voor deelname aan FDF
29 mei 2019	Overleg met ambtelijk contactpersoon ministerie	Bespreking stand van zaken en delen zorgen bestuur FDF over gebrek aan belangstelling nieuwe gemeenten en achterblijven aantal verstrekte leningen bij deelnemende gemeenten
27 juni 2019	Mail aan ambtelijk contactpersoon ministerie	Ambtelijke 'winstwaarschuwing' aan ministerie
4 september 2019	Bestuursvergadering Stichting FDF in aanwezigheid van ambtelijk contactpersoon ministerie	Bestuur concludeert dat het in stand houden van de Stichting FDF in deze huidige vorm bedrijfsmatig niet houdbaar is
14 oktober 2019	Formele brief van bestuur aan ministerie	Bestuur vraagt ministerie om goedkeuring voorgenomen besluit om FDF per 1-1-2021 op te heffen
15 oktober 2019	Overleg bestuur FDF met Rabobank en CEB	Delen analyse en conclusie bestuur FDF met Rabobank en CEB inclusief consequenties voor financial close
31 oktober 2019	Strategisch beraad gemeenten (deelnemers en kandidaat gemeenten)	Delen analyse en conclusie bestuur FDF en visie ministerie met gemeenten
9 december 2019	Reactie ministerie op brief bestuur FDF	Ministerie onderzoek alternatieven en verzoekt bestuur FDF te wachten met sluiting totdat alternatief beschikbaar is
11 december 2019	Telefonische aankondiging plus mailing aan alle stakeholders van Stichting FDF	Briefwisseling Stichting FDF en Ministerie ter kennisname delen met stakeholders

Toelichting

De huidige situatie is het gevolg van een aantal oorzaken.

- Weinig deelnemende gemeenten / te weinig procescapaciteit
Voorwaarde voor het verstrekken van een funderingslening is dat het gehele bouwblok meedoet met funderingsherstel. Het bereiken van overeenstemming met de eigenaren van een bouwblok is een zaak van intensieve procesbegeleiding, lange adem en zo nodig de inzet van het aanschrijvings-instrument uit de Woningwet ten aanzien van eigenaren die niet mee willen werken. Dit vraagt een aanzienlijke personele inzet van gemeenten. Rotterdam heeft recent geïnvesteerd in extra procesmanagementcapaciteit. Meer gemeenten met professionele procesbegeleidingscapaciteit zijn echter noodzakelijk om een continue toestroom van bouwblokken die gezamenlijk over gaan tot funderingsherstel te garanderen. Ondanks onze inspanningen, wordt op korte en middellange termijn geen substantiële aanwas van nieuwe deelnemende gemeenten voorzien.
De sense of urgency bij gemeentebesturen om procesbegeleiding en financiering bij bloksgewijs funderingsherstel aan te bieden is aanmerkelijk lager dan bij oprichting van het fonds werd verwacht. Mogelijk heeft dit te maken met het feit dat de huidige marktomstandigheden sterk afwijken van de omstandigheden ten tijde van het initiatief voor een funderingsherstelfonds. Een andere oorzaak voor de beperkte politieke aandacht is wellicht dat funderingsproblematiek een sluipend probleem is dat zich ondergronds afspeelt, zonder dat bovengronds de ernst hiervan direct zichtbaar is. Als er binnen gemeenten (nog) geen acute probleemsituaties zijn, dan zal het lokale bestuur geneigd zijn de beschikbare tijd en energie vooral op actuelere issues in te zetten. Dat neemt echter niet weg dat er wel degelijk een (latent) probleem is waar veel geld voor nodig is.
- Minder financieringsproblemen
Als een bouwblok eenmaal bereid is tot gezamenlijk funderingsherstel, bestaat het risico van stagnatie als een of meer eigenaar-bewoners de financiering niet rond kunnen krijgen. Door de aanhoudend dalende hypotheekrente en de sterk gestegen huizenprijzen is het aantal eigenaar-bewoners dat op de markt geen financiering voor funderingsherstel kan krijgen, aanmerkelijk minder dan ten tijde van de ontwikkeling van het fonds werd ingeschat. Het gevolg is dat er per bouwblok substantieel minder eigenaar-bewoners op het fonds zijn aangewezen.
- Minder gezonde leningen in portefeuille
Onderdeel van het businessplan van Stichting FDF is dat, mits een van de eigenaar-bewoners binnen een bouwblok is aangewezen op het fonds, ook alle kredietwaardige eigenaar-bewoners binnen hetzelfde bouwblok een lening bij het fonds kunnen aanvragen. Op deze wijze kan het fonds een gezonde leningenportefeuille opbouwen. Met de aanhoudende daling van de hypotheekrente is het voor Stichting FDF onmogelijk om voor kredietwaardige eigenaar-bewoners een concurrerend kostendekkend tarief te hanteren. Stichting FDF ontvangt nagenoeg geen leningaanvragen van kredietwaardige eigenaar-bewoners. Dit leidt tot een aanmerkelijk trager vollooptempo en een risicovollere leningenportefeuille dan werd voorzien.

Het bestuur is er van overtuigd dat Stichting FDF met de verbeterde propositie over een passend financieringsproduct beschikt. Het feit dat slechts vier gemeenten deelnemen, minder mensen financieringsproblemen ondervinden en kredietwaardige eigenaar-bewoners goedkoper op de markt terecht kunnen, maakt dat het fonds minder én risicovollere aanvragen krijgt dan noodzakelijk is voor een gezonde bedrijfsvoering van het fonds. De gekozen fondsstructuur leidt tot relatief hoge kosten bij een laag lening niveau. Wij zijn er niet van overtuigd dat het fonds op termijn wel voldoende productie gaat maken en vinden het niet verantwoord om gedurende langere tijd verliezen en/of andere kosten te accepteren. Daarom hebben we helaas het ministerie moeten melden dat wij het in stand houden van de Stichting FDF in deze huidige vorm bedrijfsmatig niet houdbaar achten.

2.2 Voortgang aanvragen en productie

In 2019 zijn er acht aanvragen ontvangen. Deze aanvragen hebben de volgende status: 3 afgewezen of vervallen, 4 in behandeling en 1 gepasseerde leningen. De gemiddelde verstrekte (gepasseerde) hoofdsom bedraagt ca € 39.000.

Leningenportefeuille

Er zijn in totaal 15 leningen verstrekt, te weten 4 gewone leningen en 11 maatwerkleningen. Vier leningen hebben een LTV hoger dan 100%. Acht leningen zijn verstrekt onder NHG-garantie.

Fonds totaal	LTI < 100		LTI > 100		Totaal	Waarvan met NHG
	Totaal	Waarvan met NGH	Totaal	Waarvan met NHG		
LTV < 100	2 (13%)	1 (50%)	9 (60%)	4 (44%)	11 (73%)	5 (45%)
LTV > 100	2 (13%)	2 (100%)	2 (13%)	1 (50%)	4 (27%)	3 (75%)
Totaal	4 (27%)	3 (75%)	11 (73%)	5 (45%)	15	8 (53%)

2.3 Terugkoppeling jaarplan

De belangrijkste doelstellingen in 2019 voor het fonds waren om 75 leningen te verstrekken én een goede basis te leggen voor groei van de jaarproductie naar 150 leningen in 2020.

Jaarplan 2019	Gerealiseerd	
Verwachte uitzettingen 75 leningen.	Er zijn in totaal 4 leningen verstrekt.	
Activeren stakeholders	Rotterdam heeft in 2019 geïnvesteerd in extra procesmanagementcapaciteit. Verdere toename van procescapaciteit wordt niet voorzien. Ondertekening SOK 2.0 is bij zowel Rotterdam, Gouda als Zaanstad ernstig vertraagd.	
Aansluiten nieuwe gemeenten	Haarlem is aangesloten in 2019. Verder ondanks acquisitie inspanningen geen zicht op deelname nieuwe gemeenten.	
Bekendheid fonds	Bekendheid fonds heeft, naast acquisitie inspanningen, meegelif met media-aandacht begin 2019 voor droogte en funderingsproblematiek.	
Financial close	Financial close zonder additionele kosten c.q. financiële risico's wacht nog op ondertekening CEB.	

2.4 Organisatie

Het fonds kent een raad van toezicht, bestaande uit drie leden en een bestuur bestaande 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 3.

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) fungeert als fondsmanager.

Fondsmanager

Het fondsmanagement is ondergebracht bij Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Het bestuur van de Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel heeft hiervoor een managementovereenkomst afgesloten uit hoofde waarvan SVn belast is met het management van het fonds. 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. SVn nam begin 2019 nog voor een aantal onderdelen diensten af van Fondsenbeheer Nederland B.V. (FBNL). In de loop van 2019 zijn deze diensten (IT system, het uitvoeren van de financiële administratie en het ondersteunen in de Treasury activiteiten) door SVn in eigen beheer genomen.

SVn, voluit stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, is een onafhankelijke financiële partner van gemeenten en andere overheden en marktpartijen en heeft als doel een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van de volkshuisvesting en gebouwde omgeving in de meest brede zin. Voor haar deelnemers en partners beheert SVn fondsen, waaruit zij als geldgever laagrentende of zelfs renteloze leningen verstrekt ten behoeve van projecten in de stedelijke en landelijke vernieuwing aan verschillende doelgroepen. Deze fondsen zijn zogenaamde revolverende fondsen. Doordat rente en aflossingen op de leningen weer terugvloeien in de respectievelijke fondsen, blijft langjarig geld beschikbaar voor nieuwe leningen. In Deelnemings- of Samenwerkingsovereenkomsten tussen deelnemers, partners en SVn is het uitgangspunt dat Financieringsproducten worden verstrekt door SVn voor rekening en risico van de betreffende deelnemer of samenwerkingspartner. SVn heeft een AFM-vergunning voor het bemiddelen van consumptieve – en hypothecaire kredieten. SVn is aangesloten bij het Klachteninstituut financiële dienstverlening (Kifid).

Financiering

Er waren vermogensverschaffers voor het fonds voorzien. Naast de BZK bijdrage van € 20 mln. en bijdragen van gemeenten en 1e hypotheekverstrekker zijn dat:

- de Rabobank (Rabo)
- de Council of Europe Bank (CEB)
- de NWB Bank (NWB)

In de brief van de minister van 9 december wordt het bestuur van FDF verzocht vooralsnog geen maatregelen te nemen die een eventuele doorstart van de stichting en/of de continuïteit van het verstrekken van leningen belemmeren. Het ministerie heeft aangegeven dat hier ook onder valt het open houden van de financieringsoptie bij CEB, mits hieraan geen additionele kosten zijn verbonden.

Na finale check en verklaring van Rabobank en CEB dat er no commitment fees, transactions costs or breaking costs zullen zijn als gevolg van financial close CEB is het bestuur van FDF akkoord gegaan met het aangaan van de mantelovereenkomst met CEB. Op basis van dit akkoord heeft CEB verklaard het project open te houden. De mantelovereenkomst zal worden gefinaliseerd indien / zodra dit opportuun is.

Wet- en regelgeving

Stichting Fonds Duurzaam Funderingsherstel heeft een AFM-vergunning voor het aanbieden van hypothecair krediet. Het fonds heeft geen adviesvergunning: voor persoonlijk advies verwijst het fonds door naar erkend financieel adviseurs (generiek).

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

Privacyregelgeving: het fonds deelt geen private informatie met derden tenzij een bewerkersovereenkomst is gesloten en/of sprake is van een machtiging van de betreffende private 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 deelnemende gemeenten. Voor aspirant deelnemende gemeenten is de website een startpunt ter voorbereiding op een afspraak met een relatiemanager van SVn. Verder maakt het fonds actief gebruik van de relatiemanagers van SVn om het fonds bij de gemeenten en provincies onder de aandacht te brengen.

De minister heeft 3 december 2019 een brief aan de Tweede Kamer gestuurd over ontwikkelingen funderingsproblematiek waarbij hij in gaat op het Rijksprogramma Aanpak Funderingsproblematiek en Voortgang Fonds Duurzaam Funderingsherstel. Een link naar deze brief plus toelichting hebben we geplaatst op de nieuwspagina van de website van FDF.

2.5 Verwachtingen voor 2020

De minister onderzoekt op welke manier er voor de doelgroep van het funderingsherstelfonds een leenfaciliteit beschikbaar kan blijven na sluiting van het fonds. Hij heeft ons verzocht te wachten met het sluiten van het fonds tot een alternatief voorhanden is. Wij zullen hier nauw contact over houden met het ministerie.

Dit houdt in dat het FDF in ieder geval gedurende 2020 nog stand by blijft voor deelnemende gemeenten om nieuwe leningen te verstrekken. Op verzoek van de minister blijft het voor nieuwe gemeenten mogelijk om alsnog deel te nemen aan FDF. FDF zal geen in 2020 geen proces- en productinnovaties meer doorvoeren.

Wij zullen, na definitieve besluitvorming, in samenspraak met onze partners zorgdragen voor een zorgvuldige afwikkeling van het genomen besluit. Het bestuur initieert een evaluatie waarbij alle stakeholders en oorspronkelijke initiatiefnemers voor het fonds worden betrokken. De evaluatie-uitkomsten zullen wij met partijen delen zodat daaruit lering voor de toekomst kan worden getrokken.

3. GOVERNANCE

Bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de stichting en de aansturing van het fonds en bestaat bij volledige bezetting uit drie leden. Het bestuur legt periodiek verantwoording af aan de raad van toezicht en informeert de belangrijkste stakeholders.

De leden van het bestuur worden voor maximaal 4 jaar benoemd door de raad van toezicht.

Samenstelling bestuur en rooster van aftreden:

Bestuurslid	Functie	Aantreding per	Aftredend per	Herbenoembaar
R. Kok	Voorzitter	28 maart 2018	28 maart 2022	Ja
J.B.J.M. Molenaar	Treasurer	28 maart 2017	28 september 2020	Ja
J.P. Stiekel	Lid	28 maart 2017	28 maart 2021	Ja

Andere functies bestuursleden (indien van toepassing)

De heer R. Kok, voorzitter bestuur

- Directeur Board & Governance Programs bij Nyenrode Business Universiteit
- Bestuurslid bij Bureau Financieel Toezicht

De heer J.B.J.M. Molenaar, treasurer bestuur

- lid RvC, lid audit en compl. en renummeratie bij Achmea Bank
- Bestuurslid stichting Kappellerput

Raad van toezicht

De raad van toezicht is het hoogste besluit- en toezichtsorgaan van het fonds. De raad van toezicht bestaat overeenkomstig de statuten uit drie leden. De voorzitter van de raad van toezicht wordt door de Minister benoemd. Een 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 leden van de raad van toezicht worden benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Na vier jaar zijn de leden herbenoembaar, voor maximaal nog één termijn van vier jaar. De leden treden af volgens een rooster van aftreden.

Samenstelling raad van toezicht en het rooster van aftreden:

Raad van Toezicht	Functie	Aantreding per	Aftredend per	Herbenoembaar
E. Post	Voorzitter	28 maart 2017	28 maart 2021	Ja
E.J.G.V. Boers	Lid	28 maart 2017	28 september 2020	Ja
P. Keijzer	Lid	28 maart 2017	28 maart 2020	Ja

Andere relevante functies raad van toezicht

Mevrouw E. Post, voorzitter raad van toezicht

- Gedeputeerde van de provincie Noord-Holland voor financiën, mobiliteit en zeehavens
- Nevenfuncties / niet aan ambt verbonden:
 - Lid van de Raad van Advies Stichting Plastic Whale
 - Lid van Comité van Aanbeveling van de Kakkerlakkenbond

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

- Commissaris bij Triodos Bank en tevens voorzitter van Nominatie en Remuneratie Commissie
- Commissaris bij Coöperatie Univé U.A. en tevens voorzitter van Audit Committee
- Bestuurder bij Coöperatie Medisch Specialisten (CMS) Gelre U.A.
- Bestuursvoorzitter van het Nationaal Energiebespaarfonds
- Voorzitter van Ahold Delhaize Pensioenfonds

De heer P. Keijzer, lid raad van toezicht

- Eigenaar en adviseur (Wonen, Zorg, RO, organisatieontwikkeling) Keijzer aan de Zaan
- Lid van de Raad van Toezicht (vicevoorzitter) Stichting Sportbedrijf Zaanstad
- Lid van de Raad van Toezicht (vicevoorzitter) Leviaan
- Lid van de Raad van Commissarissen Woningbouwvereniging Oostzaans Volkshuisvesting
- Voorzitter van Stichting De Waakzaamheid

Voorschriften AFM-vergunning

Vanaf 22 december 2017 beschikt het fonds over een eigen AFM-vergunning voor het aanbieden van hypothecair krediet. Conform het voorschrift dat de AFM aan de vergunning verbond, hebben enkele leden van het bestuur en de raad van toezicht in 2018 -binnen de daarvoor gestelde termijn van 6 maanden- een aanvullende maatwerk in-company opleiding doorlopen.

Jaaroverzicht besluiten 2019

Het bestuur heeft in 2019 acht keer vergaderd, de raad van toezicht heeft in 2019 vier keer vergaderd.

Belangrijke onderwerpen en besluiten betroffen:

- Vaststellen en ondersteunen acquisitie strategie (eerste helft 2019);
- Analyse en conclusie bestuur dat het in stand houden van de Stichting FDF in deze huidige vorm bedrijfsmatig niet houdbaar is;
- Vaststelling formele brief aan minister met verzoek om goedkeuring voorgenomen besluit om FDF te sluiten per 1 januari 2021 door bestuur en raad van toezicht;
- Vaststelling jaarplan 2020 op basis van 'stand by' modus door bestuur en raad van toezicht;
- Besluit aangaan mantelovereenkomst met CEB (op verzoek ministerie en op basis van 'no additional costs' principe).

4. JAARREKENING

4.1 Balans na resultaatbestemming

ACTIVA (bedragen in € 1)	31 december 2019	31 december 2018
Financiële vaste activa		
1 Funderingsleningen	15.000	79.000
1 Funderingsleningen maatwerk	440.000	339.000
Vlottende activa		
2 Liquide middelen	16.979.000	17.939.000
3 Overlopende activa	42.000	126.000
TOTAAL ACTIVA	17.476.000	18.480.000
PASSIVA (bedragen in € 1)		
Eigen vermogen		
4 Algemene reserve	-2.927.000	-2.237.000
5 Bestemmingsreserve BZK lening	15.904.000	16.099.000
Voorzieningen		
6 Dekkingsfonds gemeenten en banken	107.000	97.000
Langlopende schulden		
7 Achtergestelde lening BZK	4.096.000	3.901.000
8 Kortlopende schulden	296.000	626.000
TOTAAL PASSIVA	17.476.000	18.480.000

4.2 Staat van baten en lasten

(bedragen x € 1)	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
BATEN			
9 Rentebaten Funderingslening	1.000	114.000	2.000
10 Rentebaten Funderingslening maatwerk	14.000	38.000	2.000
11 Afsluitvergoeding	4.000	66.000	10.000
TOTAAL BATEN	19.000	218.000	14.000
LASTEN			
Operationele lasten			
12 Vergoeding fondsmanager	-472.000	-585.000	-740.000
Toetsingskosten leningen		-1.000	
13 Overige operationele kosten	-193.000	-168.000	-113.000
Totaal operationele lasten	-665.000	-754.000	-853.000
Financieringslasten			
14 Rentelasten langlopende financieringen CEB	0	-13.000	0
15 Overige rentelasten	-43.000	-124.000	0
Totaal financieringslasten	-43.000	-137.000	0
-			
Overige baten en lasten			
16 Mutatie reële waarde BZK lening	-195.000	-195.000	-186.000
TOTAAL overige baten en lasten	-195.000	-195.000	-186.000
		-	
TOTAAL LASTEN	-903.000	-1.086.000	-1.039.000
RESULTAAT voor bestemming	-884.000	-868.000	-1.025.000
16 Mutatie bestemmingsreserve BZK lening	195.000	195.000	186.000
Resultaat na bestemming	-689.000	-673.000	-839.000

4.3 Kasstroomoverzicht

Omschrijving	Gerealiseerd 2019	Gerealiseerd 2018
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationeel resultaat	-665.000	-839.000
<i>Verandering in werkkapitaal:</i>		
Vorderingen	81.000	-108.000
Kortlopende schulden	-75.000	-58.000
	6.000	-166.000
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	-659.000	-1.005.000
Ontvangen geldlening	102.000	
Gepasseerde leningen	-139.000	-419.000
Mutaties bouwdepot	-277.000	383.000
Mutatie rentedekkingsfonds	13.000	97.000
	-301.000	62.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-960.000	-943.000
Toename geldmiddelen	-960.000	-943.000
Openingsbalans	17.939.000	18.882.000
Mutatie boekjaar	-960.000	-943.000
Eindbalans	16.979.000	17.939.000

4.4 Waarderingsgrondslagen

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:

- eigenaar-bewoners van een woning waarvoor sprake is van noodzakelijk funderingsherstel;
- 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:

- de gemeente of provincie waarin de woning is gelegen, is deelnemer is, en
- 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 de leiding 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.

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 BZK-lening 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. Indien 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.

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 voor Dekkingsfondsen LTI- en LTV problemen

De dekkingsfondsen betreft 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 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.

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.

4.5 Toelichting op de balans

ACTIVA

1. Funderingsleningen

In 2019 is 1 funderingslening en 3 maatwerkleningen verstrekt. De gemiddelde verstrekte hoofdsom in 2019 bedraagt € 35.000. Er is geen aanleiding geweest om voorzieningen te treffen.

Het verloop van de portefeuille is als volgt:

	Funderingsleningen	Funderingsleningen maatwerk
Beginstand	79.000	339.000
bij: verstrekte leningen	60.000	111.000
af: aflossingen	-124.000	-10.000
Eindstand	15.000	440.000

2. Liquide middelen

	31 december 2019	31 december 2018
Rekening courant	1.977.000	2.938.000
Spaarfaciliteit	15.002.000	15.001.000
	16.979.000	17.939.000

In juli 2017 is de achtergestelde lening van BZK van € 20 mln ontvangen. Hiervan is in november 2017 een bedrag van € 15 mln op een spaarrekening gezet. In 2018 is dit bedrag niet nodig geweest om de activiteiten te financieren.

3. Overlopende activa

	31 december 2019	31 december 2018
Debiteuren	23.000	99.000
Overige vorderingen	19.000	27.000
	42.000	126.000

De post debiteuren betreft de nog te ontvangen LTI-bijdragen van gemeenten en LTV bijdragen van banken: De vordering heeft betrekking op een LTI bijdrage gemeente: € 20.000 en € 3.000 LTI van banken.

De overige vorderingen bestaan uit: 1K achterstand in rente vorderingen uit 17K voor transitorische kosten: deze bestaat uit een voorschot nota voor de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.

PASSIVA

4. Eigen vermogen

	31 december 2019	31 december 2018
Algemene reserve	--2.237.000	-1.3
Resultaat boekjaar	- 689.000	-839.000
	-2.927.000	-2.237.000

De algemene reserve wordt opgebouwd uit de behaalde resultaten vanaf de start van het fonds en bestaat uit het resultaat vanuit eerdere jaren. Het financiële resultaat in 2019 bedraagt -/- € 689.000. Dit resultaat is toegevoegd aan het eigen vermogen.

5. Bestemmingsreserve BZK lening

	31 december 2019	31 december 2018
Beginstand	16.099.000	16.285.000
Toevoeging		-
Onttrekking	-195.000	-186.000
	15.904.000	16.099.000

De jaarlijkse oprenting (amortisatie) van de BZK lening wordt onttrokken aan deze bestemmingsreserve. Uiteindelijk zal de reële waarde van de BZK lening aan het eind van de looptijd weer gelijk zijn aan de nominale waarde en is de bestemmingsreserve volledig uitgenut. In 2019 heeft er een onttrekking plaatsgevonden van € 195.000.

6. Dekkingsfonds gemeenten en banken

	31 december 2019	31 december 2018
Beginstand	97.000	-
Toevoeging	35.000	99.000
Vrijval	-10.000	
Onttrekking	-15.000	-2.000
	107.000	-97.000

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. Het totale bedrag is € 107.000. De onttrekking van € 15.000 betreft de gedeerde rente op de maatwerkleningen, die in het resultaat wordt geboekt.

7. Achtergestelde lening BZK

	31 december 2019	31 december 2018
Beginstand	3.901.000	3.715.000
Amortisering	195.000	186.000
	4.096.000	3.901.000

De lening van BZK is achtergesteld ten opzichte van alle andere bestaande en toekomstige schulden van FDF. De nominale waarde van de lening bedraagt € 20 mln.

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, vanzelfsprekend 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 2019 heeft er een oprenting plaatsgevonden van € 195.000.

Overigens betreft het een jaarrekening technische aanpassing die geen effect heeft op

8. Kortlopende schulden

	31 december 2019	31 december 2018
Bouwdepot	96.000	383.000
Te betalen afsluitkosten financiering	43.000	208.000
Overige nog te betalen bedragen	157.000	32.000
	296.000	626.000

Bouwdepot

Het bouwdepot betreft nog uit te betalen gelden op reeds verstrekte leningen.

Te betalen afsluitkosten financiering

De co financiers NWB en Rabobank brengen bij het aangaan van de financiering afsluitkosten in rekening bij het fonds. Deze afsluitkosten zijn ter dekking van de kosten die door de banken worden gemaakt in het aanloopproces. De nog te betalen bereidstellingsprovisie van de Rabobank bedraagt € 43.000,-. Tot half november 2019 zijn deze kosten in rekening gebracht. Met de Rabobank is overeengekomen dat er vanaf half november geen kosten meer in rekening worden gebracht voor deze bereidstelling.

Overige nog te betalen bedragen

Deze post bestaat uit nog te betalen vergoedingen aan de raad van toezicht en de management fee over het vierde kwartaal van 2019.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Er zijn nog geen nieuwe financieringen verstrekt na 31 december 2019.

4.6 Toelichting op de staat van baten en lasten

Baten

(bedragen x € 1)	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
BATEN			
9 Rentebaten Funderingslening	1.000	114.000	2.000
10 Rentebaten Funderingslening maatwerk	14.000	38.000	2.000
11 Afsluitvergoeding	4.000	66.000	10.000
TOTAAL BATEN	19.000	218.000	14.000

9. Rente

De begrote rente inkomsten zijn gebaseerd op 55 leningen. De rente betreft de door consumenten betaalde rente op de normale funderingsleningen, en niet de rente op de maatwerkleningen die vanuit het LTI-dekkingsfonds wordt betaald. In 2019 zijn 4 (maatwerk) leningen verstrekt.

10. Onttrekking rentedekkingsfonds gemeenten

De rentederving wordt gecompenseerd door een onttrekking aan het rentedekkingsfonds. In 2019 zijn 3 extra maatwerkleningen verstrekt. De maatwerk-portefeuille leidt tot een totale onttrekking van € 14.000.

11. Afsluitvergoeding

Bij de begrote 125 leningen hoort een totale som aan afsluitvergoedingen van € 110.000. In 2019 zijn 4 (maatwerk) leningen verstrekt, wat resulteert in een afsluitvergoeding van 4.000.

Lasten - operationeel

(bedragen x € 1)	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
LASTEN			
Operationele lasten			
12 Fee fondsmanager	-472.000	-585.000	-740.000
Toetsingskosten leningen		-1.000	
13 Overige operationele kosten	-193.000	-168.000	-113.000
Totaal operationele lasten	-665.000	-754.000	-853.000

12. Fee fondsmanager

De realisatie komt uit op € 472.000, dit betreft vrijwel geheel het vaste deel van de management vergoeding en is conform de beheerovereenkomst. Op basis van de verstrekte leningen komt het variabele deel uit op € 11.000. In de realisatie is vanaf Q3 2018 rekening gehouden met de overeengekomen gewijzigde opbouw van de management fee. Met de wijziging is ingespeeld op de veranderde actualiteit (gewijzigde uitzetperiode, procesvereenvoudiging met kostenreductie fondsmanagement als gevolg).

13. Overige operationele kosten

De realisatie komt uit op € 193.000. Het betreft met name vergoedingen voor de raad van toezicht / het bestuur, verzekeringskosten en de advocaatkosten die voortkomen uit de financial close.

Lasten - financiering

(bedragen x € 1)	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
LASTEN			
Financieringslasten			
14 Rentelasten langlopende financiering CEB		-13.000	
Rentelasten langlopende financiering NWB			
Rentelasten overig	-43.000	-124.000	0
Totaal financieringslasten	-43.000	-137.000	0

14. Rentelasten langlopende financiering CEB

In december 2019 is de aanvraag voor een leningsfaciliteit ingediend bij het CEB. Deze aanvraag zal in 2020 worden geformaliseerd. Aan de Rabobank is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van € 43.000.

Lasten – overige baten en lasten

(bedragen x € 1)	Realisatie 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
LASTEN			
Overige baten en lasten			
15 Mutatie reële waarde BZK lening	-195.000	-195.000	-186.000
Totaal overige baten en lasten	-195.000	-195.000	-186.000

15. Mutatie reële waarde/bestemmingsreserve BZK lening

Zie de toelichting bij 7. Achtergestelde lening BZK.

4.7 WNT-verantwoording Funderingsherstelfonds

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 2019 voor het fonds bedraagt € 194.000. 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

bedragen x € 1	R. Kok	J.B.J.M. Molenaar	J.P. Stiekel
Functie(s)	Voorzitter	Treasurer	Lid
Duur dienstverband in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,12	0,12	0,12
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	nvt	nvt	nvt
Bezoldiging			
Beloning	€ 17.917	€ 17.917	€ 17.917
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 17.917	€ 17.917	€ 17.917
Toepasselijk WNT-maximum	€ 23.280	€ 23.280	€ 23.280
Motivering indien overschrijding: zie	nvt	nvt	nvt

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	E. Post	E.J.G.V Boers	P. Keijzer
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	€ 10.010	€ 7.407	€ 7.407
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 10.010	€ 7.407	€ 7.407
Toepasselijk WNT-maximum	€ 29.100	€ 19.400	19.400
Motivering indien overschrijding: zie	nvt	nvt	nvt

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 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 hadden moeten worden.

5. Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Coronavirus

Het uitbreken van het Coronavirus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Indien kredietverstrekkingen via de reguliere banken moeilijker wordt, zal er mogelijk meer beroep worden gedaan op de faciliteiten van het fonds. De huidige risico's voor het fonds zijn gezien de zeer kleine leningenportefeuille beperkt. Voor het inkomensrisico bij de maatwerkleningen staan de gemeenten garant. Mochten de woningprijzen dalen dan kan voor leningen met een hoge 'loan to value' het restschuldrisico toenemen. Voor nieuwe leningen waar sprake is van een loan to value boven 100 %, zal de eerste hypotheekverstrekker een bijdrage verstrekken aan het fonds.

Het fonds FDF is zeer liquide waardoor het bestuur de verwachting heeft dat het fonds de huidige corona crisis kan doorstaan zonder externe steun. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op het fonds niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis en de economische gevolgen is het niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op het fonds.

Mocht binnen afzienbare termijn invulling worden gegeven aan het voornemen om het fonds te sluiten dan zal de impact van het Coronavirus, mede vanwege de kleine leningenportefeuille, beperkt zijn.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat bij liquidatie

In de statuten is opgenomen dat indien na voldoening van alle schulden van 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.

Amersfoort, 23 april 2020

Bestuur

R. Kok

Voorzitter

J.B.J.M. Molenaar

Treasurer

J.P. Stielke

Lid

6. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

