



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

BELEIDSPROGRAMMA VERSNELLING VERDUURZAMING GEBOUWDE OMGEVING

Onderzoek
Financieringsmogelijkheid
Maatschappelijk Vastgoed

Wouter Gubbels en Mieke Pels

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening



Opgave Maatschappelijk Vastgoed

Alle Utiliteitspanden

- Energiebespaarplicht
- Kantoor -> Energielabel C plicht
- Pak slechte energiestaat als eerste aan (MEPS, EPBD IV)
- Uitsluiting slechtste labels 15% per 2027
- Aanvullend slechtste 10% in 2033

Aanvullend voor Maatschappelijk Vastgoed

- Nationaal niveau 3% renovatieverplichting van het oppervlak per jaar (EED)
- Twee jaar eerder aan de ENG eisen (2030) van Europa voldoen voor nieuwbouw (EPBD)
- Meer zonnepanelen op daken leggen (RED)
- Energielabel (EPBD) opgenomen in database (EED)
- Voorbeeldrol
- Uitsluiting 16% slechtste energielabels per 2030
- Aanvullend slechtste 10% in 2033



Maatschappelijk vastgoed stimuleren te verduurzamen

Aanleiding: Verduurzamingsopgave van het maatschappelijk vastgoed (scholen, sport, cultuur, bijeenkomst, zorg) vergt investering van **EUR 35 MRD, circa EUR 300 MRD** als we ook renovatie meenemen. Om te versnellen dienen **investeringen naar voren gehaald** te worden. Niet al het maatschappelijk vastgoed heeft een weg naar financiering. Relatief kleine leningen zijn relatief duur en het proces is in verhouding vaak complex. Rente en aflossing sluiten niet altijd aan bij de draagkracht van het maatschappelijk vastgoed. Om de doelstellingen te realiseren is flankerend beleid nodig.

Doel: weg naar financiering bieden voor sectoren die moeilijk toegang hebben tot financiering én huidige financiering beter laten aansluiten bij de behoeften van het maatschappelijk vastgoed, dit om versnelling te realiseren in het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed.

Opdracht: In het voorjaarspakket is EUR 300 MLN gereserveerd uit de DUMAVA middelen (subsidie). Deze middelen kunnen worden ingezet om naast de DUMAVA financiering te bieden aan maatschappelijk vastgoed. Ingesloten uitwerking van een voorstel om deze middelen zo optimaal mogelijk aan te wenden.



Integrale benadering nodig

- › Om te versnellen is alleen financiering niet voldoende. Er is behoefte aan een integrale benadering die de volgende onderdelen bevat:
 - 1. Vastgoedstrategie en inzicht- lange termijn planning**
 - 2. Programmatische aanpak**
 - 3. Structuur passend bij financiering**
 - 4. Financiering passend maken**

Welke behoeften zien de gemeenten vooral?

Wat is nodig om de opgave te realiseren?



Hoe ziet bekostiging eruit?



- **PO/VO** wordt bekostiging vanuit OCW (lumpsum) gemeente verantwoordelijk voor nieuwbouw; doordecentraliseren kan- school ontvangt dan bijdrage vanuit gemeente voor pand. Investeringsverbod wordt naar verwachting per 01-01-2025 aangepast.
- **HBO/WO/MBO** financiering vanuit OCW op basis van leerlingenaantallen.
- **KDV**- inkomsten uit overeenkomsten met particulieren, deze krijgen weer groot deel van de kosten vergoed vanuit overheid dmv Kinderopvangtoeslag.
- **Sport** haalt inkomsten uit contributies, kantine en sponsoring. Veelal verkapte subsidie vanuit gemeente door korting op veldhuur te geven.
- **Cultuur/** ontmoeting haalt inkomsten uit subsidies van gemeenten en overheid, kaartverkoop en vrijwillige bijdrages.
- **Zorg** wordt gefinancierd door WLZ, ZVW en vanuit gemeenten. Zorgkantoren en zorgverzekeraars kopen zorg in. Huisartsen vanuit ZVW Tandartsen en Fysio ed via zorgverzekering.



Weg naar financiering en knelpunten



- **PO/VO** kan financieren via BNG met gemeentegarantie of via Warmtefonds (nu 17 scholenleningen verstrekt). Subsidie nu niet geïntegreerd in leningen. Gemeentegarantie drukt op begroting gemeenten. Gemeenten krijgen naar verwachting in 2026 minder budget. Bekostiging niet geormerkt en niet voldoende om verduurzaming en renovatie te betalen. Schatkistbankieren ook mogelijk.
- **MBO/HBO/ WO** financieren via Schatkistbankieren. Kleine leningen zijn lastig.
- **KDV** financiert via reguliere banken of arrangement via BNG. Kleine leningen lastig. Waarborgfonds Kinderopvang. Rente nog relatief hoog momenteel.
- **Sport** via BNG + WFS met of zonder gemeentegarantie. Met gemeentegarantie relatief lage rente. Met Waarborgfonds Sport 5,4%. Rente wordt te hoog gevonden. Integrale opgave financieren een probleem.
- **Cultuur/ ontmoeting** in gemeentebezit met gemeentegarantie via BNG. Grote afhankelijkheid besluitvorming gemeente. Gemeentegarantie drukt op begroting gemeenten. Cultuur en ontmoeting in particulier bezit geen weg naar financiering behoudens grote commerciële partijen.
- **Zorg** grote instellingen financieren via banken, middelgrote en kleine instellingen lijken lastiger aan financiering te kunnen komen. Waarborgfonds Zorg vanaf circa 1/2 MLN. Kleine leningen lijken lastiger te financieren. Huisartsen/ tandartsen/ fysio kunnen goed via banken.
- **Multifunctionele accommodaties** kunnen met gemeentegarantie via BNG gefinancierd worden. Hiermee afhankelijk van gemeente. In enkele situaties via banken zonder gemeentegarantie denk aan gezondheidscentra.



Waar liggen financieringsbehoeften?



Leningen voor Mava met eigen pand zonder financieringsweg

- › Er is behoefte aan financiering voor de Mava doelgroepen kleine zorg, zelfstandige cultuurgebouwen en bijeenkomst die *eigen* vastgoed hebben. Tevens voor financieel ongezonde maatschappelijk vastgoed sectoren, zij komen bij banken niet of moeilijk in aanmerking.

Behoeftte aan relatief kleine leningen die eenvoudig te verstrekken zijn voor alle sectoren

- › Voor alle maatschappelijk vastgoed sectoren is behoefte aan leningen voor relatief kleine bedragen (voor banken te laag om interessant te zijn). Kenmerken: Lange looptijd-lage rente. Geen onderpand benodigd zodat relatief kleine investeringen ook in huursituaties kan plaatsvinden.

Behoeftte aan onderzoek naar uitbreiding garantiefondsen

- › Rijksbreed garantiefonds voor (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed? Uitbreiding bestaande garantiefondsen, wat is hiervoor nodig en welk effect kan dit hebben? Voordelen; risicospreiding, ontlasten van gemeenten qua administratieve last, kennis opbouwen en monitoring.

Niet marktverstrend werken

- › Belangrijk is dat financieel krachtige partijen via reguliere wegen blijven financieren. Waakzaam zijn op marktverstoring. Dit geldt bijvoorbeeld voor grote zorgpartijen, gecombineerde zorgcentra, kinderdagverblijven.



Voorstel voorjaarsnota

- 1. Programmatische aanpak – 50 MLN – aansluiten bij programmatische aanpak onderwijs**
- 2. Dotaties richting bestaande fondsen landelijk en regionaal voor relatief kleine leningen tot EUR 250.000, welke op eenvoudige wijze verstrekt kunnen worden.**
 - Samenwerking met ontzorgingsprogramma
 - Primair gericht op verduurzaming
 - Nationaal Restauratiefonds/ BNG- SVn/ Regionale Energiefondsen- EUR 75 MLN
- 3. Onderzoek naar Waarborgfonds Maatschappelijk vastgoed**
 - * Inleg Rijk maximaal EUR 175 MLN
 - * Solvabiliteitsvrij verstrekken enkel mogelijk met contra garantie via gemeenten.

1. Programmatische aanpak in ontwikkeling

Met de programmatische aanpak van de **Renovatiegolf** wordt de beoogde renovatie van meer dan 2.000 gebouwen in het maatschappelijk vastgoed **centraal geregisseerd** en **versneld** (door bundeling, innovaties en gestandaardiseerde producten en processen) om zo zeer energiezuinige, fossielvrije, circulaire en klimaat adaptieve gebouwen te realiseren die klaar zijn voor de toekomst.

Voor deze programmatische aanpak is vanuit de voorjaarsnota €50 miljoen beschikbaar gesteld om in de periode 2025 tot 2030 de versnelling te realiseren

1 Centraal **regisseren**

2 Regionaal **organiseren**

3 Lokaal **implementeren**

Snel

Bundelen van uitvoering

- Bundelen van projecten (mandjes) op basis van typologie, regio, etc
- Uniforme vorm van aanbesteden van de gevormde mandjes
- Capaciteit vanuit programma voor voorbereiding en begeleiden uitvoering
- Kennisbank/ standaardisatie van stukken.

Haal- en schaalbaar

Opschaling mogelijk maken

- Slim en gestandaardiseerd koppelen financieel instrumentarium
- Voorspelbare stroom maakt investeringen door markt in innovaties meer haalbaar
- Meenemen doelgroep en bestaande platforms in aanpak zodat na versnelling opschaling plaatsvindt

Slim

Uniformeren product en proces

- Inzicht in opgave door slim samenbrengen data
- Grootschalig toepassen (nationale en internationale) best practices
- Waar nodig ontwikkelen en toepassen tools, standaarden en product- en proces innovaties
- **Sluit dit aan bij behoeften van gemeenten?**
- **Ervaringen?**
- **Wie wil meedenken? In klankbordgroep?**





2. Dotaties richting bestaande fondsen per jan 2025:

- Nationaal Restauratie Fonds EUR 25 MLN
- Regionale Energiefondsen EUR 20 MLN
- BNG Duurzaamheidsfonds/ SVN EUR 29 MLN

- Voorwaarden:
 - Verduurzamingsplan aanwezig, zowel technisch als financieel.
 - Pad naar ZEB 2050
 - BNG en REF maximale lening EUR 250.000- lage rente, eenvoudige verstrekking
 - NRF veelal ingewikkelde opgave- geen maximum bedrag per lening.

Wat is nodig om gemeenten goed op de hoogte te brengen van deze mogelijkheden? En eea binnen de gemeenten en bij het maatschappelijk vastgoed onder de aandacht te brengen?



3. Onderzoek wenselijkheid Waarborgfonds maatschappelijk vastgoed; het naar voren halen van de benodigde investeringen

- Hoe werkt een Waarborgfonds?
Bestaande Waarborgfondsen: Zorg, Sport, Kinderopvang, MBO, NHG, SWS.

Waarborgfonds 3 functies:

1. een kennisinhoudelijke beoordeling vooraf vanuit specifieke expertise.
2. Een harde zekerheid voor als het toch misgaat. Deze 2e is tevens de zekerheid dat de beoordeling onder 1 objectief is, immers fonds gaat daardoor zelf risico lopen.
3. Jaarlijkse risicomonitoring gedurende looptijd borgstelling en ingrijpen als het toch mis dreigt te gaan.

Met contragarantie via gemeenten betekent het ook het solvabiliteitsvrij verstrekken van leningen door banken als BNG en NWB. Rentepercentages blijven hierdoor laag en langere looptijden mogelijk.



Vragen:

- **Hoe denken jullie over een Waarborgfonds Maatschappelijk vastgoed?**
- **Wat zien jullie als voor- en nadelen?**
- **Welke gemeenten geven nu garanties af?**

Hoe bevalt dit? Hoe komt dit terug in de begroting? Is hier een leidraad voor?

- **Hoe kunnen we de integrale opgave, denk aan multifunctionele panden maar ook aan energie-opwek bij maatschappelijk vastgoed voor de wijken, zo goed mogelijk ondersteunen?**
- **Waar is naast/ of in plaats van het Waarborgfonds behoefte aan?**
- **Wie wil plaatsnemen in een klankbordgroep bij de uitwerking?**



Leidraad Financiering maatschappelijk vastgoed

- Is er behoefte aan het opstellen van een leidraad financiering maatschappelijk vastgoed?
- Een document waarin allerlei opties staan beschreven wat er voor welke doelgroep is maar ook hoe eea verwerkt kan worden in de begroting.
- Denk bijvoorbeeld aan:
 - Omgaan met Restwaarde
 - Circulaire financiering
 - Product as a service/ Energie bespaarcontracten
 - Garanties opnemen in de begroting
 - Verduurzaming beschouwen als investering of onderhoud?
 - Overzicht kennisorganisaties en waarborgfondsen ter ondersteuning
- Zo ja wat is hier het beste format voor? is er behoefte aan een tekstueel document met veel informatie? Of juist een snelle infographic met mogelijke manieren?
- [Tools - aan de slag met verduurzamen van maatschappelijk vastgoed \(rvo.nl\)](https://www.rvo.nl/nl/onderzoek-en-advies/maatschappelijk-vastgoed/leidraad-financiering)

OP WEG NAAR DUURZAAM MAATSCHAPPELIJK VASTGOED



Herhaalbare aanpakken



Ontzorgen en ondersteunen



Integraal en wijkgericht



Social return of investment als basis voor projecten



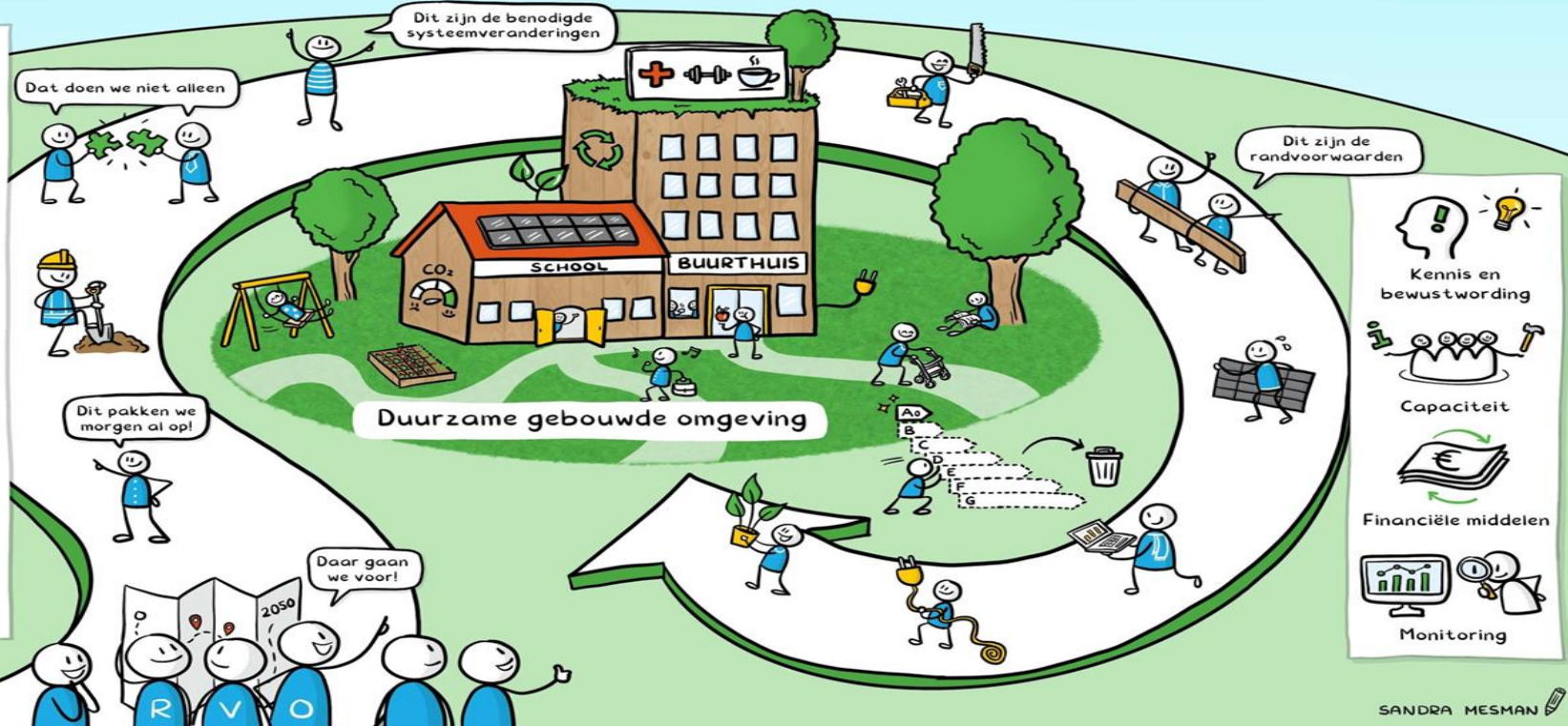
Continuïteit in (subsidie)-budgetten vergroten

RVO als kennisportaal

Barrières in kaart brengen

RVO doet praktijkervaring op

Creatieve kennisoverdracht



SANDRA MESMAN

Bedankt voor de aandacht! Vragen?