Landelijke werking Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Onderzoek naar knelpunten en oplossingsrichtingen

ABBEL

Landelijke werking Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Onderzoek naar knelpunten en oplossingsrichtingen

Team:
Antoinette Kemper
Roos Eysbach
Koen Mulder
Jan-Coen van Elburg

In opdracht van:
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties

Plaats, datum:
Rotterdam, 21 april 2023

Status:
Definitief

Rebel Strategy & Development bv
Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

Managementsamenvatting

De inzet van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is om het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) landelijke werking te geven. Dit omdat er op dit moment slechts een vijftal gemeenten is aangesloten bij het fonds en het aantal aanvragen sterk achterblijft bij de verwachting. Het tegenvallend aantal aanvragen maakt dat het fonds nu verlieslatend is. Tegelijkertijd wil de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) dat het FDF in stand wordt gehouden vanwege het verwachtte toenemend aantal gevallen van funderingsschade door bodemdaling en klimaatverandering. Het doel van het fonds is om een vangnet te bieden voor woningeigenaren met een urgent funderingsprobleem die op de reguliere hypotheekmarkt geen lening hiervoor kunnen krijgen. BZK heeft Rebel gevraagd om een voorstel voor landelijke werking van het fonds inhoudelijk, financieel en juridisch uit te werken.

Rebel heeft aan de voorkant van het proces een vijftiental interviews gehouden met diverse stakeholders. Daaruit kwam een belangrijke notie naar voren dat naast de beperkte aansluiting van gemeenten ook andere knelpunten in het voortraject een rol spelen bij het geringe aantal aanvragen. Deze knelpunten vallen samen in de stappen niet-weten (dat er een funderingsprobleem is en hoe urgent dat probleem is) en niet-willen (investeren in de kosten van funderingsherstel). Pas in de laatste stap, niet-kunnen, speelt de situatie dat sommige woningeigenaren geen lening kunnen krijgen op de reguliere hypotheekmarkt en zijn aangewezen op het fonds. De onderzoeksvraag van BZK gaat primair in op de knelpunten en oplossingen voor het fonds. Daarnaast doen we een aantal aanbevelingen om knelpunten in het voortraject weg te nemen.

In de opzet van het fonds zijn enkele knelpunten die leiden tot relatief weinig aanvragen. Deze knelpunten betreffen onder meer de beperkte geografische scope, de nauwe scope van financiering, de vastgeklikte rente en de complexe governance. We stellen voor om bij de nieuwe opzet van het fonds (versie 3.0) de belangrijkste knelpunten weg te nemen. Tevens stellen we voor om na 2,5 jaar een evaluatie te doen en te bezien of verdere herijking (versie 4.0) gewenst is.

Op de volgende pagina presenteren we onze voorstellen ten aanzien van de inhoudelijke werking van het fonds, de financiële consequenties en risico's, de financiële en juridische structuur en de governance. Daarbij is het relevant te vermelden dat er een grote onzekerheid is rondom de verwachte aantallen aanvragen. In de analyse gaan we daar als volgt mee om: naast dat we met twee scenario's werken (laag en hoog) en een gevoeligheidsanalyse op de aantallen doen, bouwen we na 2,5 jaar een evaluatiemoment in waarin ook aandacht wordt besteed aan de groei van het aantal leningnemers.

Inhoudelijke werking: Naast aanpassingen rondom de geografische scope raden we aan aanpassingen te doen in de doelgroep, de scope, de rente, de governance en de voorwaarden/opties.

Financiële consequenties en risico's: De financiële consequenties en risico's drukken we uit in twee parameters. Rentabiliteit die de mate van winstgevendheid van het fonds aangeeft en liquiditeit die de mate van benodigde extra bijstortingen in het fonds aangeeft.

- **Rentabiliteit:** De verwachting is dat op korte termijn het aantal aanvragen nog niet sterk gaat stijgen. Daardoor zal het fonds nog een aantal jaren verlieslatend zijn. In het lage scenario laag wordt het break-even punt pas in 2052 verwacht, in het hoge scenario in 2031. Het verwachte tekort tot aan het break-evenpunt wordt ingeschat op 2 tot 3,6 mln. Op termijn (dus na het break-even moment) wordt verwacht dat het fonds rendabel is. Dat het fonds op termijn wel rendabel wordt, komt omdat BZK geen rentevergoeding vraagt op het door haar ingelegde vermogen, terwijl de leningnemer wel rente betaalt over de lening (wat tot inkomsten leidt voor het fonds). Het LTI-risico dat BZK overneemt van de gemeente lijkt beperkt. Op basis van de ervaringen bij SVn met Maatwerkleningen voor vergelijkbare doelgroepen gaan we er van uit dat 80% tot 90% van de leningnemers na 3 jaar (1e hertoetsmoment) de rente en aflossing kan betalen.
- **Liquiditeit:** De verwachting is dat het fonds met het huidige vermogen nog een aantal jaar vooruit kan. Er hoeft op korte termijn dan ook geen bijstorting vanuit BZK plaats te vinden. Het voorstel is om na 2,5 jaar een evaluatie te doen en dan te bezien hoeveel bijstorting nodig is. Op de langere termijn kan de benodigde bijstorting oplopen naar 29 tot 272 mln voor de komende 20 jaar. Dit is een behoorlijke bandbreedte, onder andere omdat het aantal toekomstige aanvragen en de gemiddelde hoofdsom van de lening lastig te voorspellen is. Het Rijk kan het aantal aanvragen voor de langere termijn beïnvloeden door eerder in het verkoopproces verkopers te verplichten informatie op te nemen over een (potentieel) funderingsprobleem. Dit zorgt ervoor dat de kosten voor funderingsherstel beter worden ingeprijsd in de waarde van de woning, waardoor er op termijn minder woningeigenaren (niet-kunners) aanspraak hoeven te maken op het fonds. Een tweede beheersmaatregel is dat het fonds bijdrages vanuit de kapitaalmarkt gaat aantrekken zoals ook bij de initiële opzet was bedacht. Dit gaat echter wel ten koste van de rentabiliteit.

Toekomstige financiële en juridische structuur en governance: Voor de financiële en juridische structuur en governance doen we de volgende voorstellen.

- BZK is en blijft de belangrijkste partij die vermogen in het fonds stopt (eventueel haalt het fonds ook geld op de kapitaalmarkt op).
- De bijdrage voor het LTI-risico (Loan to Income) gaat over van gemeenten naar het Rijk.
- Uitgangspunt is dat de bijdrage voor het LTV-risico (Loan to Value) bij eerste geldverstrekkers (of voor NHG-gedekte hypotheken een garantie van NHG) blijft. Mogelijk wordt de bijdrage van eerste geldverstrekkers anders vormgegeven. In plaats van een bijdrage vooraf, een bijdrage achteraf. Uitgangspunt daarbij is dat het risicoprofiel van het fonds niet verslechtert. Momenteel zijn partijen in gesprek over de verdere uitwerking.
- Het fonds blijft een stichting opgericht door BZK.

- De raad van toezicht van het fonds vervalt en de two-tier board wordt vervangen door een one-tier board.
- Mandaatstelling voor bestuur en fondsmanager wordt groter met meer toetsing achteraf. Dit om de slagkracht van het fonds te vergroten.

Hoewel het niet de primaire vraag van dit onderzoek is om het voortraject onder de loep te nemen, doen we ook aanbevelingen aan BZK om een aantal knelpunten in het voortraject op te pakken. Dit draagt allereerst bij aan een snellere aanpak van noodzakelijk funderingsherstel en daarmee snellere doorgeleiding naar het fonds. Daarnaast kan het aantal niet-kunners (en daarmee het beslag op het fonds) op lange termijn worden beperkt.

1. Zorg dat je als Rijk iets organiseert voor de rol van gemeenten bij de ondersteuning van de woningeigenaren in het voortraject.
2. Zorg dat de (potentiële) funderingsproblematiek eerder in het verkoopproces kenbaar wordt gemaakt, zodat het wordt ingeprijsd in de verkoopprijs.
3. Overweeg om vanuit het Rijk voor heel Nederland (of in de risicogebieden) satellietdata in te kopen als eerste stap om meer zicht te krijgen waar potentieel funderingsproblemen spelen.
4. Overweeg om vanuit het Rijk een rol te spelen richting gemeenten voor het afdwingbaar maken van noodzakelijk funderingsonderzoek en/of noodzakelijk funderingsherstel en de handhaving daarvan.

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting **5**

1. Inleiding **9**

1.1 Aanleiding 9

1.2 Vraag aan Rebel 9

1.3 Onze aanpak 10

1.4 Leeswijzer 11

2. Hoe werkt het fonds nu? **14**

2.1 Doel en doelgroep 14

2.2 Financiële opzet: fondsvermogen, risicoverdeling en type leningen 15

2.3 Organisatie en governance 16

2.4 Aanpassingen die leidden tot FDF 2.0 16

3. Knelpunten en oplossingsrichtingen huidige fonds **17**

3.1 Drie stappen richting fonds: niet-weten, niet-willen, niet-kunnen 17

3.2 Knelpunten en oplossingsrichtingen in het voortraject 18

3.3 Knelpunten en oplossingsrichtingen in het fonds zelf 21

4. Nieuwe opzet van het fonds en financiële consequenties **23**

4.1 Voorstel opzet van het fonds 3.0 23

4.2 Financiële werking van het fonds 26

4.3 Uitgangspunten financiële doorrekeningen 27

4.4 Financiële consequenties en risico's 29

5. Voorstel juridische structuur en governance **32**

5.1 Rechtsvorm en governance 32

5.2 Aanpassing juridische documentatie 33

5.3 Aanpassingen in aanvraagproces 33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) is in 2017 opgericht door het ministerie van BZK in samenwerking met gemeenten actief op funderingsproblematiek, banken en verzekeraars. Het is op dit moment een voorziening in vijf gemeenten voor eigenaren van woningen met urgente funderingsproblemen[1]. In de praktijk maken hoofdzakelijk woningeigenaren die bij hun eigen bank geen lening kunnen krijgen gebruik van het fonds. Het FDF verstrekt deze woningeigenaren een hypothecaire lening met aangepaste voorwaarden (Funderingslening Maatwerk, betalen naar draagkracht). Het FDF is ondergebracht in een stichting, heeft een eigen bestuur en een raad van toezicht en wordt uitgevoerd door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

Bij de oprichting van het FDF was de verwachting dat er meer gemeenten zouden deelnemen en dat jaarlijks 200 leningen zouden worden verstrekt. Echter, tot en met 2022 zijn in totaal 69 leningen verstrekt. Er zijn meerdere oorzaken voor de tegenvallende aanvragen. Het tegenvallend aantal aanvragen maakt dat het fonds nu verlieslatend is. Tegelijkertijd wil de minister voor VRO dat het FDF in stand wordt gehouden vanwege het verwachtte toenemend aantal gevallen van funderingsschade door bodemdaling en klimaatverandering. De inzet is om het FDF landelijke werking te geven.

Iedereen in een koopwoning die te maken heeft met een bepaalde mate van funderingsschade, maar daarvoor op de reguliere hypotheekmarkt geen financiering kan krijgen, kan een betaalbare en verantwoorde financiering aangeboden worden voor de totale investering. Doel is de toegankelijkheid te vergroten voor eigenaar-bewoners met funderingsschade maar zonder leenruimte, omdat zij zich rechtstreeks (zonder samenwerkingsovereenkomst van de betreffende gemeente) tot het FDF kunnen wenden.

1.2 Vraag aan Rebel

De oplossingsrichting moet inhoudelijk, financieel en juridisch verder uitgewerkt worden. Het voorstel zal vervolgens voor besluitvorming aan de minister worden voorgelegd. Beoogd resultaat is een rapport met een uitgewerkt voorstel voor landelijke werking van het FDF met:

1. Een voorstel voor aanpassing van de leenvoorwaarden van de Funderingslening Maatwerk (inclusief de consequenties van een dergelijke keuze), passend bij de doelstelling, de doelgroep en een goede werking van het fonds.
2. Een onderbouwde inschatting van de verwachte toename in het aantal aanvragen bij landelijke werking en de financiële consequenties en risico's daarvan voor het FDF zelf, het Rijk en andere betrokken. Een onderbouwde inschatting van de financiële consequenties en risico's van het afdekken van het LTI-risico door het Rijk.

1 In het verleden is ook Gouda deelnemer geweest in het fonds.

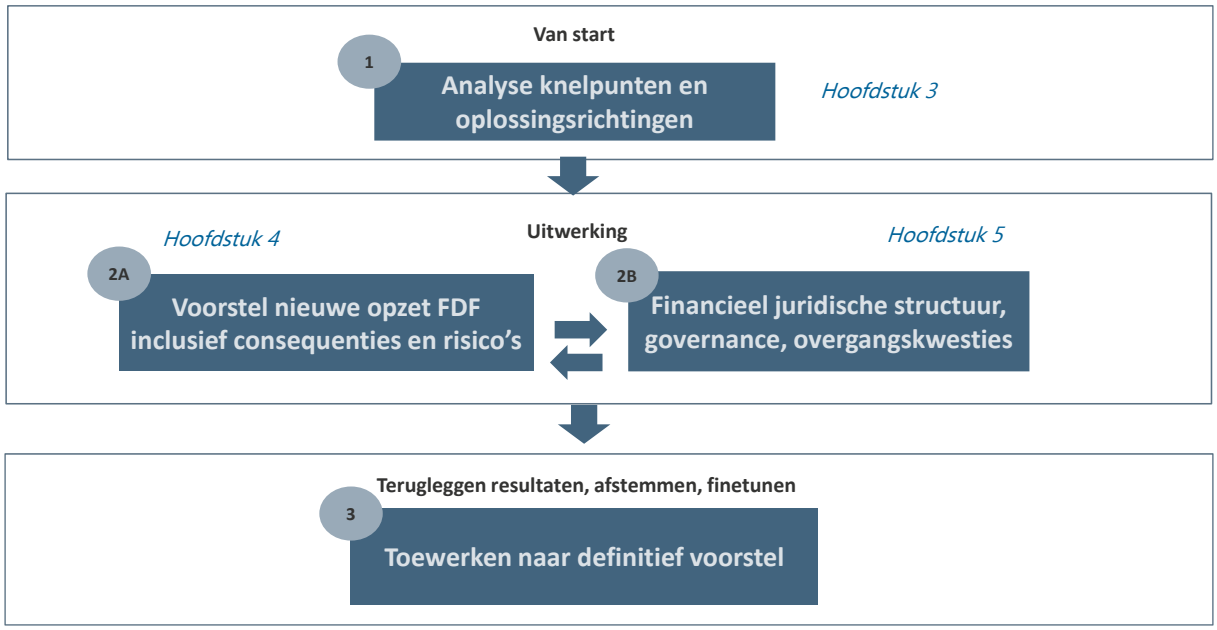
3. Een voorstel voor de toekomstige financiële en juridische structuur van het fonds en omgang met de oude financiële en juridische structuur (met geldverstrekkers, gemeenten, stichting). Overzicht van welke overgangskwesties er spelen en advies hoe hiermee om te gaan.
4. Een voorstel om de governance van het FDF minder complex te maken.

1.3 Onze aanpak

Bij onze aanpak hebben we de volgende stappen doorlopen:

- Stap 1: Analyse knelpunten en oplossingsrichtingen
- Stap 2a: Uitwerking voorstel nieuwe opzet FDF inclusief (financiële) consequenties en risico's
- Stap 2b: Uitwerking financieel juridische structuur, governance, overgangskwesties
- Stap 3: Terugleggen resultaten, afstemmen, finetunen en toewerken naar definitief voorstel

Deze stappen zijn ook grafisch weergeven in figuur 1. In deze rapportage doen we verslag van de bevindingen.



Figuur 1: processchema van de ondernomen stappen.

Kenmerkend aan onze aanpak is dat we aan het begin van dit traject met de belangrijkste stakeholders in dit dossier diepte-interviews hebben gehouden, zodat we aan de voorkant vanuit verschillende perspectieven de belangrijkste knelpunten en oplossingsrichtingen hebben kunnen identificeren. Deze knelpunten en oplossingsrichtingen hebben we meegenomen bij de opzet van het fonds (FDF 3.0) en voor zover niet binnen de scope van deze opdracht ook in een aantal aanvullende aanbevelingen. Tevens hebben we onze tussentijdse bevindingen bij de stakeholders teruggelegd en om aanscherping gevraagd.

Betrokken partijen die we hebben geïnterviewd staan in tabel 1. Veel van deze partijen waren ook al betrokken in de Brede Werkgroep voorafgaand aan de oprichting van het Fonds.

Tabel 1: partijen die hebben deelgenomen aan een diepte-interview.

Segment	Partijen
Het fonds zelf	Het ministerie van BZK (zowel oprichter als subsidieverlener) Fondsmanager Het bestuur
Gemeenten /Provincies	Zaanstad (lid van het fonds) Rotterdam (lid van het fonds) Haarlem (lid van het fonds) Gouda (voormalig lid van het fonds) Provincie Friesland (geen lid van het fonds)
Geldverstrekkers	Vereniging van Nederlandse Banken Verbond van Verzekeraars Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) ING Bank
Kennisinstituten	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF)
Woningeigenaren	Vereniging Eigen Huis

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze rapportage is als volgt. In hoofdstuk 2 gaan we in op de werking van het fonds op dit moment. In hoofdstuk 3 inventariseren we knelpunten bij de huidige werking van het fonds inclusief mogelijke oplossingsrichtingen. Daarbij gaan we niet alleen in op knelpunten bij het fonds zelf maar ook in het voortraject. In hoofdstuk 4 beschrijven we de nieuwe opzet van het fonds (3.0) en de financiële consequenties en risico's. In hoofdstuk 5 gaan we in op de financiële en juridische structuur inclusief overgangskwesties. Verspreid over deze rapportage geven we antwoord op de vraagstelling van BZK. In onderstaand overzicht geven we kort antwoord op de gestelde vragen en de plek in het rapport waar dit verder is uitgewerkt.

Tabel 2: overzicht van vragen, antwoorden en plek in het rapport.

Vraag BZK	Beantwoording	Plek rapport
Een voorstel voor aanpassing van de leenvoorwaarden van de Funderingslening Maatwerk (inclusief de consequenties van een dergelijke keuze), passend bij de doelstelling, de	Aanpassing leenvoorwaarden: • Doelstelling vanuit BZK is enkel vangnet voor eigenaren die niet op de reguliere hypotheekmarkt een lening kunnen krijgen (voorheen ook toegankelijk voor 'kunners')	Par. 4.1

doelgroep en een goede werking van het fonds.	• Doelgroep: enkel voor niet-kunners (voorheen ook kunners) in heel Nederland (voorheen enkel aangesloten gemeenten) • Scopeverbreding: ook voor individuele eigenaren die niet in een woonblok zitten (voorheen enkel voor een blok), ook voor duurzaamheidsinvesteringen en mogelijk ook voor andere noodzakelijke investeringen (voorheen enkel investeringen direct gerelateerd aan funderingsherstel)	
Een onderbouwde inschatting van de verwachte toename in het aantal aanvragen bij landelijke werking	Aantal aanvragen • Een onderbouwde inschatting van het aantal aanvragen blijkt niet goed mogelijk. • Wel is de verwachting dat op korte termijn het aantal aanvragen niet flink gaat stijgen. Dit is vooral gelegen in knelpunten in het voortraject. • We hebben gewerkt met twee scenario's (laag en hoog) om toch gevoel te krijgen bij de financiële consequenties. • Daarnaast stellen we voor om de inrichting van het fonds (3.0) nu niet drastisch aan te passen op grote aantallen en dat pas te doen als daar meer zicht op is (4.0).	Par. 4.3 Par. 3.1, 3.2,4.2 Par 4.3 Par. 4.1
En de financiële consequenties en risico's daarvan voor het FDF zelf, het Rijk en andere betrokken. Een onderbouwde inschatting van de financiële consequenties en risico's van het afdekken van het LTI-risico door het Rijk.	• De financiële consequenties en risico's liggen met name bij BZK als belangrijkste partij die bijdraagt aan het fondsvermogen en die het LTI-risico van gemeenten overneemt. • De financiële consequenties en risico's voor BZK (inclusief het LTI-risico) zijn uitgedrukt in twee parameters: liquiditeit (moment en mate van bijstorting) en rentabiliteit (moment van break-even point en mate van rentabiliteit) • Tot nu toe was het LTV risico altijd beperkt (stijgende woningprijzen). Het risico is sterk afhankelijk van de prijsontwikkeling in de toekomst. Indien deze structureel en langjarig daalt heeft dit consequenties voor de rentabiliteit in het fonds. Voorstel is dit nader uit te werken in de volgende fase als meer	Par. 4.4 Par 4.2 Par. 4.4

	duidelijkheid is over de bijdrage van de eerste geldverstrekkers (vooraf of achteraf).	
Een voorstel voor de toekomstige financiële structuur van het fonds	Financiële structuur • BZK is en blijft de belangrijkste partij die bijdraagt aan het vermogen van het fonds (eventueel haalt het fonds ook geld op de kapitaalmarkt op). • De bijdrage voor LTI-risico gaat over van gemeenten naar het Rijk. Het Rijk doet deze bijdrage vanuit het huidige fondsvermogen. • Uitgangspunt blijft dat eerste geldverstrekkers een bijdrage leveren voor het LTV-risico. Over de wijze waarop (vooraf of achteraf) zijn partijen nog in gesprek.	Par. 4.1 en 5.1
Een voorstel voor de toekomstige juridische structuur van het fonds Een voorstel om de governance van het FDF minder complex te maken.	Juridische structuur en governance • Fonds blijft een stichting opgericht door BZK • De two-tier board wordt vervangen door een one-tier board. • Mandaatstelling voor bestuur en fondsmanager wordt groter met meer toetsing achteraf.	Par. 5.1
Omgang met de oude financiële en juridische structuur (met geldverstrekkers, gemeenten, stichting). Overzicht van welke overgangskwesties er spelen en advies hoe hiermee om te gaan.	Overgangskwesties juridisch • De statuten en investeringsreglement van de stichting moeten worden aangepast. • De subsidiebeschikking van BZK moet worden aangepast. • De samenwerkingsovereenkomsten met gemeenten moeten worden ontbonden. • Met geldverstrekkers moet een overeenkomst gesloten worden over LTV-bijdrage, commitment en termijnen. Overgangskwesties financieel • De restant bijdrage voor LTI-risico van gemeenten en bijdrage LTV-risico van geldverstrekker (betreft 1 lening) moet worden teruggestort.	Par. 5.2 Par. 4.4

2. Hoe werkt het fonds nu?

In dit hoofdstuk gaan we in op doel en doelgroep (paragraaf 2.1), financiële opzet (paragraaf 2.2), organisatie en governance (paragraaf 2.3) en eerdere aanpassingen (paragraaf 2.4).

2.1 Doel en doelgroep

Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF 1.0) is in 2017 opgericht door het ministerie van BZK in samenwerking met Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), de Provincie Friesland, Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, de Nederlandse Vereniging van Banken, het Verbond van Verzekeraars en de gemeenten Rotterdam, Zaanstad en Schiedam (de Brede Werkgroep). Het doel bij de oprichting van het fonds is het verstrekken van hypothecaire geldleningen aan eigenaar-bewoners met een urgent funderingsprobleem. De voorwaarden voor eigenaar-bewoners om in aanmerking te komen voor een lening zijn in eerste instantie als volgt:

- Het funderingsprobleem is urgent/noodzakelijk;
- Het betreft een woning die onderdeel is van een bouwblok;
- Wanneer minimaal één woning-eigenaar uit een woonblok recht heeft op een lening, mag iedereen uit dat blok een lening aanvragen;
    - Het betreft ofwel de eigen woning die een urgent funderingsprobleem heeft of de woning is onderdeel van een bouwblok waarin één of meer woningen een urgent funderingsprobleem hebben.
    - Binnen het bouwblok is er minimaal één woningeigenaar die op de reguliere hypotheekmarkt geen lening kan krijgen.
- Het gehele bouwblok doet mee in de aanpak van het funderingsprobleem;
- De woning staat in een gemeente of provincie die is aangesloten bij het fonds;

Uitgesloten zijn mensen van wie de huidige leensom meer dan 120% bedraagt van wat men volgens de gedragscode hypothecaire financieringen op basis van het inkomen mag lenen.

Er kan dus geen gebruik worden gemaakt van het fonds als er geen urgent probleem is, er sprake is van een vrijstaande woning (is geen woonblok), niet het gehele woonblok mee doet in de aanpak, de woning niet in een gemeente of provincie staat die is aangesloten bij het fonds en er geen eigenaar-bewoner is in het blok die op de reguliere hypotheekmarkt geen lening kan verkrijgen.

2.2 Financiële opzet: fondsvermogen, risicoverdeling en type leningen

Bij de oprichting van het fonds heeft het ministerie van BZK het fonds een achtergestelde lening gegeven van €20 miljoen, zodat het fonds leningen kan uitgeven. Dit vermogen wordt aangevuld door bijdragen van deelnemende gemeenten en eerste geldverstrekkers indien sprake is van risicovolle leningen. De gemeenten dragen daarbij het LTI-risico, de eerste geldverstrekkers het LTV-risico. De lening kent een verhoogd risico als lening hoger is dan de inkomensnorm voor die lening (LTI > 100%) of de lening is hoger dan de waarde van de woning (LTV> 100%). De gedachte was aanvankelijk om met cofinanciering op de kapitaalmarkt dit vermogen te laten groeien naar circa 100 mln. Deze cofinanciering heeft in de praktijk niet plaatsgevonden.

Relevante begrippen in de hypotheekmarkt zijn Loan to Income (LTI) en Loan to Value (LTV)

- **Loan to Income (LTI)** = financieringslast van de lening ten opzichte van inkomen van de leningnemer.
- **Loan to Value (LTV)** = hoogte van de lening ten opzichte van waarde van de woning.
- **LTI-risico** = het risico dat de omvang van de lening zo hoog is dat iemand gegeven de hoogte van zijn inkomen de rente en aflossing op de lening niet kan betalen.
- **LTV-risico** = het risico dat de omvang van de lening hoger is dan de waarde van de woning, waardoor bij verkoop van de woning de lening niet kan worden afgelost.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee typen leningen die het fonds uitgeeft: de Funderingslening en de Funderingslening Maatwerk. De Funderingslening is een reguliere annuïtaire lening van 30 jaar voor eigenaar-bewoners die voldoende financiële draagkracht hebben. De Funderingslening Maatwerk wordt toegekend aan eigenaar-bewoners als uit de financiële draagkrachttoets blijkt dat een woningeigenaar niet in aanmerking komt voor een reguliere Funderingslening. Zie Appendix 1 voor nadere toelichting op de criteria. Kenmerkend aan deze Funderingslening Maatwerk is dat eigenaar-bewoners voor tenminste drie jaar geen maandlasten hebben. Na drie jaar worden beide leningen in principe annuïtair afgelost tenzij er aantoonbaar onvoldoende draagkracht is. In jaar 3, 6, 10 en 15 zijn hertoetsmomenten.

2.3 Organisatie en governance

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) treedt sinds de oprichting op als fondsmanager en is verantwoordelijk voor het verstrekken van de leningen. Daarboven is een bestuur dat belast is met het besturen van de stichting en een raad van toezicht die toezicht houdt.

Het bestuur bestaat uit drie natuurlijke personen die worden benoemd door de raad van toezicht: de voorzitter, een lid benoemd op voordracht van deelnemende gemeenten en een lid benoemd op voordracht van de Nederlandse Vereniging van Banken, het Verbond van Verzekeraars en Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

De raad van toezicht bestaat eveneens uit drie personen: de voorzitter die wordt benoemd door de Minister, een lid dat wordt benoemd door de gemeenten die deelnemer zijn en een lid dat wordt benoemd door de Nederlandse Vereniging van Banken, het Verbond van Verzekeraars en Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen tezamen.

2.4 Aanpassingen die leidden tot FDF 2.0

In de praktijk blijkt dat de oorspronkelijke opzet van het FDF een aantal tekortkomingen heeft die in versie 2.0 (vastgesteld op 31 januari 2019) zijn opgelost.

- Rente: de oorspronkelijk vastgestelde rente van 3,6% bleek te hoog om concurrerend te zijn met de marktrente. Eigenaar-bewoners die voldoende financiële draagkracht hebben, regelden daarom een financiering op de reguliere hypotheekmarkt. Eigenaar-bewoners met onvoldoende financiële draagkracht betaalden een hogere rente. Eind 2020 is besloten de rente te verlagen naar 2,3%, de marktgemiddelde rente voor leningen met een LTV van 100%. Eind 2022 is ervoor gekozen om een meer marktconforme rente te gaan hanteren. Het fonds houdt ieder kwartaal (of bij hele grote dalingen of stijgingen) de rente opnieuw tegen het licht.
- LTI-eis: de initiële eis van een maximale LTI-grens van 120% bleek niet werkbaar. Om dit op te lossen, is gekozen voor een methode waarbij expliciet toestemming nodig is van de gemeente als de LTI groter is dan 120%. Indien zowel de LTI groter is dan 120% en er een LTV overschrijding is, dan is een aanvullende restschuldgarantie vereist van de gemeente.
- Doelgroep: in de opzet van FDF 2.0 is het voor kleine particuliere verhuurders ook mogelijk om een aanvraag te doen bij het fonds.
- Tenslotte zijn er nog een aantal procesmatige verbeteringen en kostenbesparende maatregelen rondom het fondsmanagement doorgevoerd, waaronder halvering van de vergoeding van bestuur en raad van toezicht.

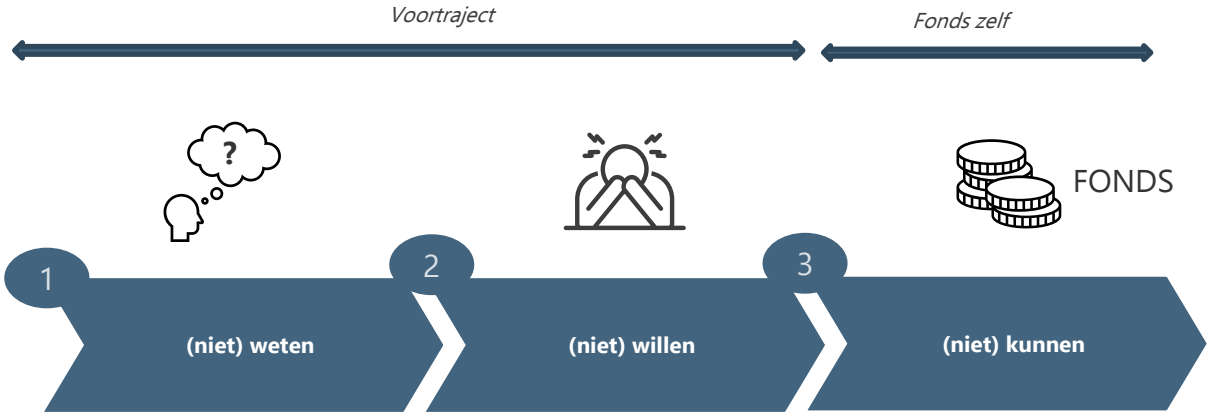
3. Knelpunten en oplossingsrichtingen huidige fonds

Bij de oprichting van het fonds was de verwachting dat er meer gemeenten zouden deelnemen en dat jaarlijks 200 leningen zouden worden verstrekt. Echter, tot en met 2022 zijn in totaal 69 leningen verstrekt. Er zijn meerdere oorzaken voor de tegenvallende aanvragen. Door het fonds een landelijke werking te geven is de verwachting dat het aantal aanvragen zal toenemen.

In dit hoofdstuk staan we langer stil bij de mogelijke oorzaken van de tegenvallende aanvragen. Dit doen we in eerste instantie door te kijken naar het totale proces van probleemsignalering tot aan aanvraag bij het fonds (paragraaf 3.1). Om vervolgens te kijken naar knelpunten en oplossingsrichtingen in het voortraject (paragraaf 3.2) en knelpunten en oplossingsrichtingen voor het fonds zelf (paragraaf 3.3). Daarbij maken we gebruik van de kennis en ervaring van de belangrijkste stakeholders in dit proces die we in een 15-tal diepte-interviews hebben ondervraagd.

3.1 Drie stappen richting fonds: niet-weten, niet-willen, niet-kunnen

Op basis van de gesprekken komen we tot een drietal stappen in het proces:



Figuur 2: Drie stappen die een eigenaar-bewoner moet doorlopen om uiteindelijk bij het fonds terecht te komen.

- (Niet) weten: Allereerst moet een woningeigenaar weten dat er een funderingsprobleem is en dat dit probleem urgent is.
- (Niet) willen: Vervolgens kan het zijn dat een woningeigenaar wel op de hoogte is van het funderingsprobleem, maar niet bereid is om actie te ondernemen.
- (Niet) kunnen: Tenslotte moet sprake zijn van een woningeigenaar die niet op de reguliere financieringsmarkt een hypotheek kan krijgen (een 'niet-kunner').

Al deze onderdelen in het proces beïnvloeden het aantal en de snelheid waarmee woningeigenaren een aanvraag doen richting het fonds.

3.2 Knelpunten en oplossingsrichtingen in het voortraject

Door het fonds een landelijke werking te geven wordt één van de knelpunten bij het fonds zelf (stap 3) opgelost. Daar gaan we in paragraaf 3.3 verder op in. Er zijn echter ook knelpunten in het voortraject (stap 1 en 2) die ervoor zorgen dat de 'aanwas' richting het fonds stagneert. In onderstaande tabel zijn knelpunten, oorzaken en mogelijke oplossingsrichtingen vermeld zoals deze in de interviews zijn opgehaald.

Tabel 3: Knelpunten in het voortraject (niet-weten en niet-willen) en oplossingsrichtingen.

Knelpunt	Oorzaak	Oplossingsrichting
Niet-weten		
Onbekendheid met funderingsproblematiek	• Vaak probleem nog niet fysiek zichtbaar; • Weinig actieve rol gemeenten.	• Activeren gemeenten/ VNG/KCAF/VEH/RVO/hypotheek-verstrekkers (zie vb aanpak van de gemeenten Zaanstad, Gouda e.o., Rotterdam).
Onzekerheid over ernst probleem	• Lastig/duur om te meten; • Onzekerheidsmarge over timing.	• RVO/KCAF bevragen op doorontwikkeling bestaande funderingsrisicokaarten; • Als gemeente aanvullend onderzoek laten doen. • Als gemeente funderingsonderzoek particulieren subsidiëren.
Informatie niet of laat in verkoopproces beschikbaar	• Verplichting melding enkel bij taxatierapport (einde proces); • Bij sommige hypotheek-verstrekkers is er een signaalfunctie (einde proces).	• Verplichte melding van staat fundering op Funda; • Hypotheekvertrekkers dit laten meewegen in hypotheekverstrekking.
Niet-willen		
Struisvogelpolitiek	• Probleem bagatelliseren; • Angst voor hoge kosten; • Onzekerheid exacte probleem.	• Stimulerende en dwingende rol van gemeenten versterken.
Persoonlijke situatie	• Op punt te verhuizen, privé-problemen, hoge leeftijd, niet begrijpen, taalbarrière etc.	• Procesbegeleiding/ontzorging door gemeenten

Belangrijkste knelpunten in het voortraject

Niet-weten: Vaak weten eigenaren niet dat er een funderingsprobleem is (vaak niet zichtbaar) en als ze het al weten dan weten ze niet hoe urgent het is. Volgens de definitie van het fonds is er sprake van *noodzakelijk funderingsherstel* als er sprake is van een onomkeerbaar proces van verslechtering van de fundering van een woning, dan wel, daar waar herstel van de fundering van een woning binnen vijf jaar noodzakelijk wordt geacht. Omdat een funderingsonderzoek duur is (ter indicatie rond de 6.000 euro) en er een grote onzekerheidsmarge zit rondom de ernst van de problematiek is het lastig met zekerheid vast te stellen hoe noodzakelijk het herstel op korte termijn is. Wat tenslotte ook niet helpt, is het gebrek aan (tijdige) informatie in het verkoopproces, waardoor het funderingsprobleem niet is ingeprijsd in de waarde van de woning.

Niet-willen: Deze onzekerheid in combinatie met het feit dat er veel geld gemoeid is bij volledig funderingsherstel (ca. 50.000 tot 80.000 euro voor de ernstige gevallen) leidt ertoe dat eigenaren vaak geneigd zijn het probleem voor zich uit te schuiven (struisvogelpolitiek). En zelfs als het probleem bekend en zeer urgent is, kan de persoonlijke situatie van mensen ertoe leiden dat ze niet bereid zijn om deze investering te doen.

Oplossingsrichtingen in het voortraject

Wanneer het fonds landelijke werking krijgt, lost dat de knelpunten in het voortraject niet op. Sterker nog, de verwachting is dat het aantal aanmeldingen bij het fonds op korte termijn door de landelijke werking beperkt toeneemt. Dit komt vooral doordat in het voortraject nog een activatie plaats moet vinden voordat het bij het fonds terecht komt: *weten* wat het funderingsprobleem is en hoe urgent het probleem is, om vervolgens tot actie over te *willen* gaan om te herstellen. Hieronder de belangrijkste aanbevelingen (zie verder bovenstaande tabel) om knelpunten in het voortraject op te lossen:

1. **Zorg dat je als Rijk iets organiseert voor de rol van gemeenten bij de ondersteuning van woningeigenaren in het voortraject.** Op dit moment spelen de vijf gemeenten die zijn aangesloten bij het fonds een actieve rol in het voortraject om de funderingsproblematiek inzichtelijk te maken. Bijvoorbeeld met satellietmetingen, actieve benadering van eigenaren, subsidies voor meetonderzoek, het opzetten van een funderingsloket en begeleiding van eigenaren bij de financieringsaanvraag richting fonds. De verwachting is niet dat gemeenten automatisch een actieve rol gaan spelen in het voortraject als ze onder de landelijke werking van het fonds komen te vallen. Hiervoor dient iets georganiseerd te worden. Bijvoorbeeld een regionale loketfunctie, begeleiding van gemeenten bij het oppakken van hun rol, een vliegende brigade die invliegt bij lastige bloksgewijze problematiek etc.
2. **Zorg dat potentiële funderingsproblematiek eerder in het verkoopproces kenbaar wordt gemaakt zodat het wordt ingeprijsd in de verkoopprijs[2].** Op dit moment komt het

2 Onderzoek van Hommes et al. (2023) toont met behulp van machine-learning technieken aan dat het vermelden van de staat van fundering een significant effect heeft op de woningprijs: bij het vermelden van een herstelde fundering stijgt de woningprijs

funderingsprobleem soms aan de orde in het taxatierapport aan het eind van het verkooptraject. Er geldt geen verplichting om aan de voorkant wat over een (potentieel) funderingsprobleem te melden, zodat potentiële kopers hier nader onderzoek naar kunnen doen en het mee kunnen laten wegen in hun biedprijs. Het verplicht stellen van een bepaald niveau van informatievoorziening kan geleidelijk gebeuren. Deze geleidelijkheid is ook wenselijk. Bijvoorbeeld eerst door aan te geven of een woning in een potentieel risicogebied staat (met verwijzing voor de koper naar nadere informatie). Later door bijvoorbeeld gericht per individuele woning in een risicogebied een funderingsonderzoek verplicht te stellen en/of op basis van data de woning in te schalen in een categorie. Ten slotte door bijvoorbeeld een funderingslabel verplicht te stellen (zoals bijvoorbeeld met energielabel is gebeurd). Het belang van deze maatregel is tweeledig: enerzijds zorgt het ervoor dat funderingsproblematiek geleidelijk wordt ingeprijsd in de waarde van de woning (waardoor het niet meer onverwacht komt en de lasten worden gedeeld tussen huidige eigenaar en nieuwe eigenaar), anderzijds helpt het om op de langere termijn (20 tot 50 jaar)[3] de noodzaak voor het fonds te verkleinen, omdat het leidt tot minder 'niet-kunners'.

3. **Overweeg om vanuit het Rijk voor heel Nederland (of in de risicogebieden) satellietdata in te kopen.** Deze verzakkingsgegevens, die met terugwerkende kracht kunnen worden ingekocht, zijn een eerste stap om te zien waar zich de grootste problemen zitten. Met deze informatie kan het Rijk ook gericht gemeenten benaderen waar de grootste problemen spelen.
4. **Overweeg om vanuit het Rijk een rol te spelen richting gemeenten voor het afdwingbaar maken van en noodzakelijk funderingsonderzoek en/of noodzakelijk funderingsherstel en de handhaving daarvan.** In de praktijk blijkt dat de gemeenten het lastig vinden om naast hun stimulerende rol de woningeigenaren te verplichten om noodzakelijke maatregelen te treffen. Afdwingbaarheid is bij noodzakelijk funderingsherstel overigens beter te regelen dan funderingsonderzoek. De gemeente heeft namelijk de mogelijkheid om woningeigenaren te verplichten tot herstel indien dit noodzakelijk is (beleidsregel/verordening/aanschrijven /handhaven). Dit is overigens enkel mogelijk als is aangetoond dat het bouwbesluit werkelijk is overtreden of de fundering is bezweken.

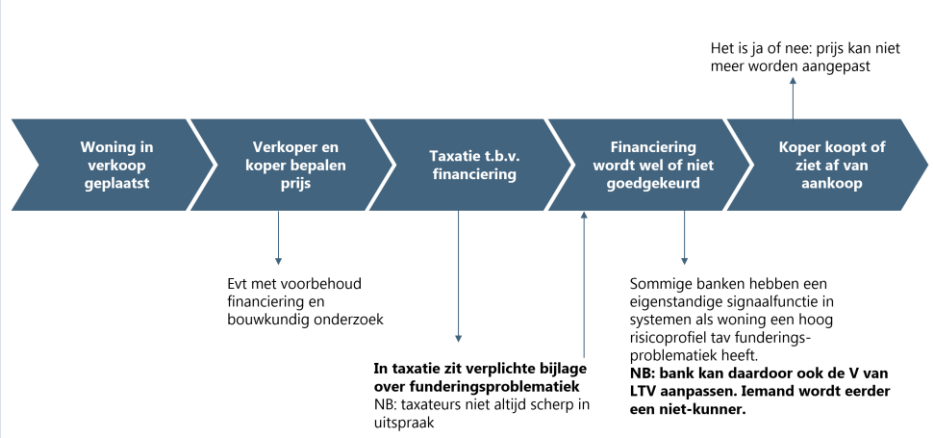
Het belang van bovengenoemde oplossingen in het aanpakken van de knelpunten rondom niet-weten en niet-willen is tweeledig. Allereerst zorgt het aanpakken van de knelpunten in het voortraject voor een snellere aanpak van noodzakelijk funderingsherstel en daarmee snellere doorgeleiding naar het fonds. Daarnaast kan het aantal niet-kunners (en daarmee het beslag op het fonds) op lange termijn worden beperkt als door een betere informatievoorziening over de staat van de fundering kosten voor funderingsherstel worden ingeprijsd in de waarde van de woning.

met 2%, het vermelden van een slechte fundering laat de prijs met 12% dalen. Tegelijkertijd zien de onderzoekers dat in de meeste woningadvertenties de staat van de fundering niet wordt vermeld.

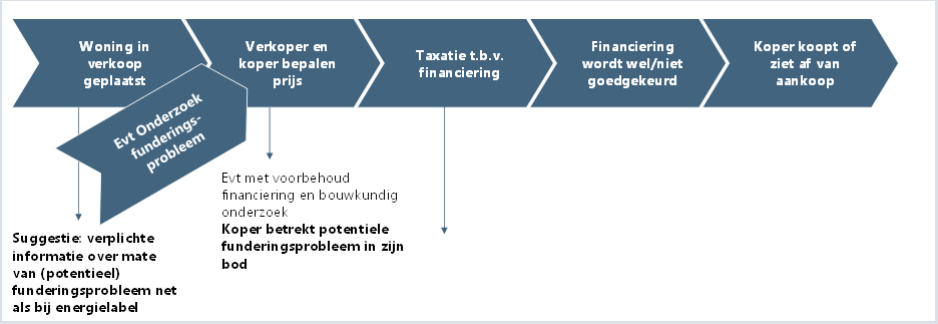
3 NB: Gemiddeld verhuist iemand 1 keer in de tien jaar.

Tekstbox: hoe gebrek aan tijdige informatie tijdens het verkoopproces op te lossen?

In het huidige verkoopproces van een woning, weergeven in figuur 3, is een funderingsprobleem vaak pas bekend na vaststelling van de prijs. Als gevolg is een mogelijk funderingsprobleem niet goed beprijsd in de waarde van een woning. Figuur 4 geeft weer hoe het verkoopproces verandert als al eerder in het verkoopproces informatie over een potentieel funderingsprobleem verstrekt wordt: kopers kunnen hun bod al laten afhangen van een potentieel funderingsprobleem. Op lange termijn leidt deze eerlijke beprijzing tot minder niet-kunners.



Figuur 3: huidige verkoopproces van een woning.



Figuur 4: voorstel toekomstig verkoopproces van een woning.

3.3 Knelpunten en oplossingsrichtingen in het fonds zelf

Hoewel een aantal tekortkomingen in de opzet van het fonds reeds is opgelost in de opzet van FDF 2.0, zijn er op dit moment nog steeds knelpunten aanwezig waardoor relatief weinig eigenaar-bewoners gebruik maken van het fonds. Een overzicht van deze knelpunten en mogelijke oplossingsrichtingen wordt weergeven in tabel 4. Dit is de basis voor de nieuwe opzet van het fonds die we in hoofdstuk 4 nader toelichten.

Tabel 4: Knelpunten en oplossingsrichtingen in huidige opzet fonds

Knelpunt fonds	Oorzaak	Oplossingsrichting
Enkel eigenaren in aangesloten vijf gemeenten kunnen aanvraag doen	Niet alle gemeenten willen meedoen en LTI-risico lopen.	Landelijke werking met Rijk dat LTI-risico loopt.
Rente is te hoog	Rente fonds is vastgeklikt, terwijl rente in de markt daalde. Is reeds bijgesteld.	Rente mee laten lopen met marktrente.
Scope is soms te knellend	Huidige scope is te eng: • Enkel niet-kunners en kunners in een blok; • Enkel kosten fundering en herstel4; • Nu geen flexibiliteit in de scope.	Verbreding scope: • Ook vrijstaande woningen; • Ook kosten verduurzaming en mogelijk andere noodzakelijke kosten; • Meer discretionaire bevoegdheid fonds.
Complexe governance en beperkte slagkracht fonds	• Nu 4 lagen: fondsmanager, bestuur, RVT, BZK; • Vooraf goedkeuring nodig; • Geen hardheidsclausule aanwezig.	• One-tier board in plaats van two-tier; • Meer mandaat fondsmanager/bestuur; • Toets achteraf op onderdelen; • Hardheidsclausule toevoegen.

Het fonds beraadt zich nog op de vraag of de lijst met erkende aannemers die de funderingswerkzaamheden mogen uitvoeren gehandhaafd moet blijven. Enerzijds beperkt deze lijst het aanbod van aannemers, anderzijds kan het voor nieuwe gevallen in niet aangesloten gemeenten uitkomst bieden om een lijst (mogelijk niet verplichtend) met erkende aannemers te hebben.

4 Vloerisolatie zit al wel in de scope van het fonds en is zelfs verplicht. Andere duurzaamheidsmaatregelen zijn op dit moment niet mogelijk.

4. Nieuwe opzet van het fonds en financiële consequenties

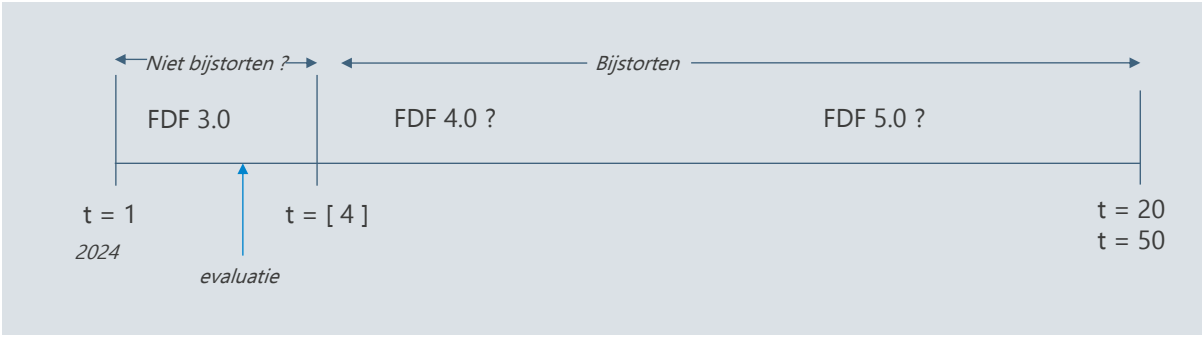
In dit hoofdstuk gaan we in op de nieuwe opzet van het fonds 3.0 (paragraaf 4.1), de bijbehorende financiële consequenties en risico's (paragraaf 4.2) en de juridische structuur en governance van het fonds (paragraaf 4.3).

4.1 Voorstel opzet van het fonds 3.0

Een terugkerend element uit de interviews met de stakeholders is dat een nieuwe opzet van het fonds naar verwachting niet op korte termijn een groot effect zal hebben op het aantal verstrekte leningen. Het aantal zal op korte termijn wel stijgen voor gevallen die nu al een aanvraag willen doen maar niet passen binnen de scope van het fonds. Het duurt naar verwachting echter een aantal jaren om ook aanvragen te ontvangen uit gebieden waar gemeenten nog niet actief zijn en de funderingsproblematiek nog niet op de kaart staat.

Doordat we op korte termijn geen grote groei in aantal aanvragen verwachten, in combinatie met het feit dat er voorlopig nog voldoende vermogen in het fonds zit voor de komende paar jaar (circa 15 mln), komen we tot het volgende voorstel:

- Fonds 3.0 in nieuwe vorm niet drastisch herijken: dus niet al voorsorteren op grote groei aantallen, maar vooral de belangrijkste knelpunten die op dit moment worden ervaren wegnemen;
- Nieuwe fondsopzet evalueren na 2,5 jaar; Dan is ook meer zicht op hoe het proces in het voortraject zich ontwikkelt en wat dat betekent voor de aantallen aanvragen.
- Op een later moment het fonds herstructureren (fonds 4.0) passend bij de lange termijn groei van de aantallen.



Figuur 5: voorstel opzet fonds 3.0.

Mede op basis van de knelpunten in het huidige fonds (zie paragraaf 3.3) is het voorstel om de volgende aanpassingen te doen.

Tabel 5: Aanpassingen fonds 3.0 ten opzichte van fonds 2.0.

Onderwerp	Belangrijkste aanpassingen	Wat het nu is
Geografie	• **Landelijke dekking** (LTI-risico bij Rijk)	• Enkel aangesloten gemeenten
Doelgroep	• Fonds enkel voor **niet-kunners** (kunners vragen hypotheek aan op reguliere markt).	• Fonds voor niet-kunners en kunners die in eenzelfde blok zitten als niet kunners
Scope	**Verbreding scope**: • Type woningen: Vrijstaande woning mag ook • Type kosten: ook verduurzaming, en mogelijk andere noodzakelijke kosten NB: niet deterministisch vastleggen	Huidige scope: • Enkel niet-kunners en kunners in een blok. • Enkel kosten fundering en herstel • Nu is scope deterministisch
LTI en LTV bijdrage	• Bijdrage vanuit BZK aan voorkant voor LTI-risico (uit fondsvermogen en opgenomen als voorziening) • Bijdrage vanuit geldverstrekkers voor LTV-risico blijft. Mogelijk wordt dit achteraf in plaats van vooraf.	• Nu bijdrage vanuit gemeenten voor LTI-risico aan voorkant • Nu bijdrage van geldverstrekkers voor LTV-risico aan voorkant
Slagkracht	• Meer mandaat fondsmanager en bestuur • Binnen mandaatstelling toets achteraf op onderdelen • Hardheidsclausule toevoegen	• Nu 4 lagen: fondsmanager, bestuur, Raad van Toezicht, BZK • Vooraf goedkeuren • Geen hardheidsclausule
Governance	• **One tier board** (enkel bestuur)	• Two tier (RvT en bestuur)
Voorwaarden / Opties	• **Richtbedragen** hoogte lening per type woning • Gemeente kan **subsidie** op rente geven indien zij dat wil • De optie om de **Verzilverlening** als product toe te voegen wordt onderzocht.	• Gemeenten stellen nu maximumbedrag • Marktconforme rente fonds, geen subsidie vanuit gemeente op rente. • Op dit moment is de Verzilverlening (voor ouderen en mensen die binnen 10 jaar van hun pensioengerechtigde leeftijd zitten) geen onderdeel van het fonds.

De belangrijkste verschillen ten opzichte van de huidige opzet van het fonds zijn als volgt:

- **Landelijke werking en LTI-risico**: Een eerste verschil en de aanleiding om het fonds aan te passen is dat het fonds een landelijke werking krijgt. Alle woningeigenaren in Nederland die op de reguliere hypotheekmarkt geen financiering kunnen krijgen, kunnen bij het fonds terecht. BZK neemt hiermee het LTI-risico van gemeenten over.
- **Doelgroep**: Een tweede belangrijk verschil is dat de doelgroep van het fonds verandert. BZK wenst het fonds voortaan enkel voor 'niet-kunners' beschikbaar te maken. Het belangrijkste argument hiervoor is dat 'kunners' op de reguliere hypotheekmarkt terecht kunnen voor een funderingslening en dat BZK het fonds enkel als vangnet wil laten fungeren.
- **Scope**: De scope van het fonds wordt verruimd ten aanzien van type woningen (geen restrictie meer dat het om een blok woningen moet gaan) en het verbreden van het type kosten (naast fundering en noodzakelijk herstel ook dekking van gerelateerde duurzaamheidsmaatregelen en mogelijk andere noodzakelijke kosten). Aandachtspunt daarbij is om in de uitwerking van de scope goed te definiëren wat wel en niet onder de scope van het fonds valt.
- **Bijdrage LTV-risico**: Op dit moment wordt bij het afsluiten van de lening een bijdrage van Geldverstrekkers gevraagd voor het LTV-risico (of voor NHG-gedekte hypotheken een garantie van NHG). Er wordt onderzocht of het mogelijk is deze bijdrage achteraf te doen op het moment dat het risico zich feitelijk heeft voorgedaan. Dit om de administratieve lasten voor geldverstrekkers te beperken. Belangrijke voorwaarde is dat het risicoprofiel van het fonds niet verslechtert. Partijen zijn in gesprek over verdere uitwerking van het voorstel.
- **Slagkracht**: Ten vierde krijgt het fonds meer discretionaire bevoegdheid (bijvoorbeeld ten aanzien van de scope en hoogte van de kosten) en vindt binnen bepaalde mandaatstelling toetsing van besluiten achteraf plaats. Ook kan worden gewerkt met pilots voor bijzondere gevallen[5]. Verder wordt de governance vereenvoudigd en gaat het fonds van een two-tier board (met raad van toezicht) naar een one-tier board (met een non-executive bestuurder).
- **Overig:** Tenslotte wordt voorgesteld geen maximumbedragen per lening vast te stellen (zoals door gemeenten nu vaak wordt gedaan), maar richtbedragen per woningtype die jaarlijks kunnen worden herijkt waarbij het fonds enige discretionaire ruimte heeft om de lening te verstrekken (met toetsing achteraf). Wel is het voorstel om bij leningen boven een bepaald bedrag (bijvoorbeeld bij grote vrijstaande woningen) bij te houden om hoeveel leningen het jaarlijks gaat en mogelijk een verzwaard regime in werking te laten treden. Ook wordt toegestaan dat gemeenten een subsidie op de rente kunnen verstrekken aan de woningeigenaar. Tenslotte wordt de optie verkend om de Verzilverlening als constructie toe te voegen voor woningeigenaren die overwaarde in hun woning hebben, maar niet voldoende

5 Denk aan eigenaren die een bedrijf aan huis hebben die deels particulier en deels zakelijk worden gebruikt. Of vraagstukken rondom sloop/nieuwbouw. Deze onderdelen zitten niet in de reguliere scope van het fonds. Wel kan met behulp van pilots gekeken worden welke rol het fonds hierin kan spelen. Voor sloop nieuwbouw geldt dat het zo complex en onrendabel is, dat maatwerk en afspraken met vele partijen nodig zijn. Het fonds is hier één van de partijen in. Daarbij geldt dat het fonds primair is bedoeld voor funderingsherstel en niet voor woningherstel. Voor het fonds is het belangrijk om bij bedrijven aan huis of particuliere verhuurders de afbakening goed te regelen. Hierbij geldt het principe 'nee, tenzij ..'. Waarbij een uitzondering mogelijk is in die gevallen waar 'in de geest van het fonds' de eigenaar lijkt op een kleine particuliere verhuurder dan wel woningeigenaar.

inkomen uit pensioen. In deze constructie hoeven ouderen anders dan in de Funderingslening Maatwerk geen rente en aflossing te betalen. SVn werkt ook bij andere gemeentelijke regelingen met de Verzilverlening.

4.2 Financiële werking van het fonds

Om te begrijpen hoe het fonds werkt en de financiële consequenties voor BZK te duiden zijn twee begrippen relevant:

- **Liquiditeit:** Dit betreft de in- en uitgaande kasstromen. De belangrijkste ingaande kasstroom in het fonds is de achtergestelde lening van €20 mln die BZK bij de oprichting van het fonds heeft gestort. Dit is aangevuld met enkele bijdragen van gemeenten (voor het LTI-risico) en geldverstrekkers (voor het LTV-risico). Eind 2022 was hiervan nog €14,5 mln van over. Met dit bedrag kunnen komende jaren nog Funderingsleningen Maatwerk worden uitgegeven. Als er relatief veel geleend wordt (uitgaande kasstroom) en langzaam afgelost gaat worden (inkomende kasstroom), zullen de liquide middelen van het fonds op termijn opraken. Dit betekent dat het ministerie van BZK op enig punt in de tijd geld moet bijstorten of op de kapitaalmarkt moet ophalen, zodat het fonds leningen uit kan blijven geven.
- **Rentabiliteit:** Een beperkte liquide positie hoeft echter niet te betekenen dat het fonds niet rendabel is. Het fonds krijgt namelijk rente-inkomsten van leningnemers die in beginsel rente moeten betalen op hun uitstaande lening. Als er relatief veel wordt geleend en de periode dat leningnemers geen rente betalen beperkt blijft (tot bijvoorbeeld drie jaar), ontvangt het fonds ook meer rente-inkomsten. Zodra de inkomsten hoger zijn dan de fondskosten, wordt het fonds rendabel. Het fonds kan rendabel worden, omdat op de achtergestelde lening die BZK verstrekt geen rentevergoeding wordt gevraagd, terwijl leningnemers wel rente over de lening betalen. Tegelijkertijd is het belangrijkste risico voor de rentabiliteit dat leningnemers voor een lange periode (langer dan 3 jaar) geen rente en aflossing kunnen betalen. Ook kan het LTV-risico bij dalende marktomstandigheden impact hebben op de rentabiliteit.

Om de financiële consequenties en risico's in kaart te brengen, is het van belang zowel de liquiditeit als rentabiliteit van het fonds te evalueren. In paragraaf 4.3 bespreken we eerst de gehanteerde uitgangspunten bij de berekeningen. In paragraaf 4.4 gaan we in op de financiële consequenties en risico's.

4.3 Uitgangspunten financiële doorrekeningen

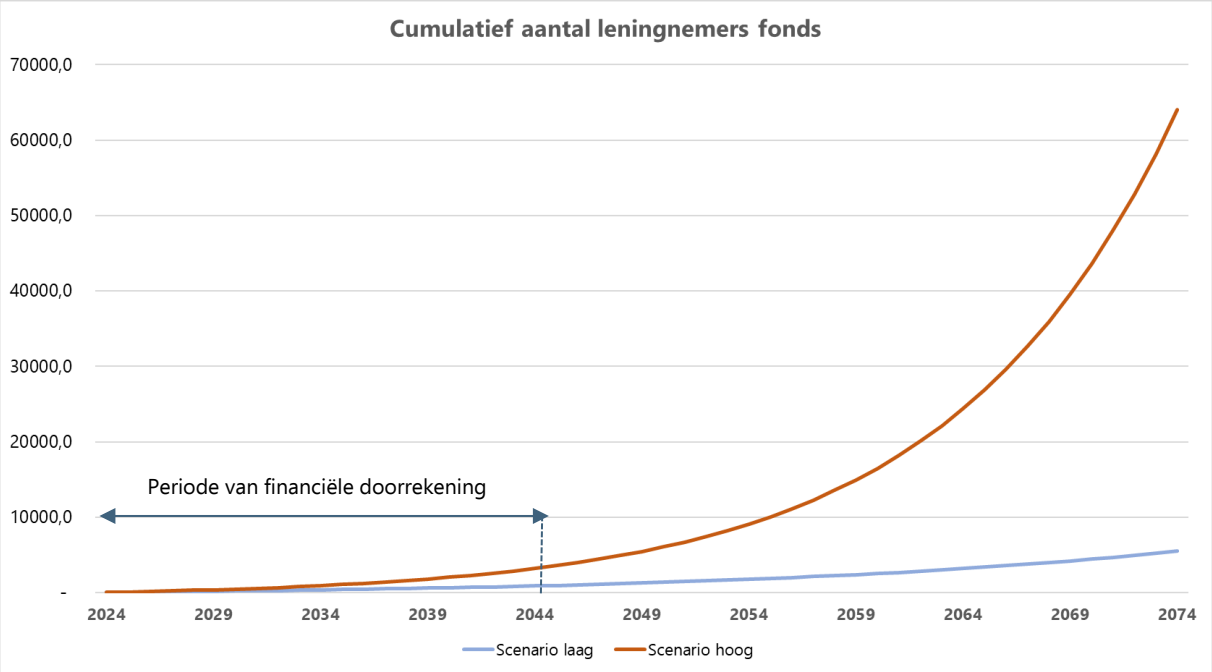
Aantal leningaanvragen in het fonds

Een belangrijke variabele in de inschatting rondom de financiële gevolgen en risico's is het verwachte aantal aanvragen. Enerzijds is de verwachting onder experts dat het aantal aanvragen bij het fonds op korte termijn niet fors zal stijgen, ook niet bij landelijke werking. Anderzijds is het plausibel dat het aantal aanvragen bij de FDF 3.0-opzet op termijn wel aanzienlijk toeneemt. Verbreding van de geografische scope en verbreding van de objecten die gefinancierd mogen worden met de lening zou immers kunnen leiden tot meer vraag naar leningen van het fonds. Bovendien zou het uitsluiten van 'kunners' geen groot effect moeten hebben op het aantal aanvragen. Deze groep heeft de afgelopen jaren immers relatief weinig gebruik gemaakt van het fonds, omdat zij op de reguliere financieringsmarkt met een lager rentepercentage goedkoper kon lenen.

Hoe omgaan met onzekerheid in aantal aanvragen: 2 scenario's en tussentijdse evaluatie

We merken op dat het om een aantal redenen zeer lastig is om een inschatting te maken van het aantal aanvragen. Ten eerste omdat experts van mening verschillen hoe groot het totale funderingsprobleem is in Nederland, ten tweede omdat onduidelijk is hoe het proces in het voortraject zich ontwikkelt, ten derde omdat klimaatveranderingen impact hebben op het funderingsprobleem, ten vierde omdat er ontwikkelingen zijn in de leennormen en ten vijfde omdat nu nog onduidelijk is in welke mate funderingsproblemen in de toekomst worden ingeprijsd in de waarde van een woning, waardoor er minder niet-kunners zullen zijn die een aanvraag zullen doen bij het fonds. In de analyse gaan we daar als volgt mee om: naast dat we met twee scenario's werken en een gevoeligheidsanalyse op de aantallen doen, bouwen we na 2,5 jaar een evaluatiemoment in (waaronder ook aandacht voor de groei van het aantal leningnemers).

Om een inschatting van het aantal aanvragen te maken, hebben we gekozen om te werken met twee scenario's: een laag scenario en een hoog scenario. De verschillen zijn het aantal leningen in het startjaar en het percentage jaarlijkse groei. In het lage scenario gaan we ervan uit dat het aantal aanvragen in 2024 ongeveer gelijk is aan het aantal aanvragen in 2021, namelijk 25. In het hoge scenario gaan we ervan uit dat dit aantal in 2024 verdubbeld en dus gelijk is aan 50. Verder hanteren we in het lage scenario een jaarlijkse groei van het aantal aanvragen van 5% en in het hoge scenario een jaarlijkse groei van 10%. Gegeven deze aannames zouden er over 50 jaar in het lage scenario in totaal 5.520 mensen een lening hebben afgesloten bij het fonds. Voor het hoge scenario zou dit aantal uitkomen op 64.065. In onze financiële doorrekeningen werken we met een periode van 20 jaar.



Figuur 6: cumulatief aantal leningnemers bij het fonds voor het lage en hoge scenario.

Overige uitgangspunten

Naast het verwachte aantal aanvragen zijn er nog andere variabelen die invloed zouden kunnen hebben op de financiële consequenties en risico's van het fonds. Deze variabelen zijn onder meer het gemiddelde bedrag dat geleend wordt, de rente die leningnemers moeten betalen, het percentage leningnemers dat geen rente en aflossing na het hertoetsmoment hoeft te betalen, en de rentestand van het schatkistbankieren. Ook voor deze variabelen hebben we een *laag* en *hoog* scenario geïntroduceerd, waarbij *laag* en *hoog* betrekking heeft op de rentabiliteit van het fonds. Omdat een laag aantal leningen ook leidt tot een laag rendement, combineren we de lage aantallen met het lage scenario van de overige uitgangspunten. Tabel 6 geeft de exacte getallen met toelichting voor beide scenario's weer voor iedere variabele.

Tabel 6: Aannames scenario laag en scenario hoog.

Variabele	Laag	Hoog	Toelichting
Aantal aanvragen 2024	25	50	• Laag: gelijk aan huidige aantal aanvragen, • Hoog: maal factor 2.
Jaarlijkse groei aanvragen	5%	10%	• Exponentiele groei, in scenario laag 5% en in scenario hoog 10%.
Gemiddelde lening	€55k	€100k	• Laag: gebaseerd op gemiddelde lening 2021;

			• Hoog: gebaseerd schatting op basis van rapport Deltares en TNO (2021) en verruiming scope fonds.6
Rente funderingslening	3,5%	5,0%	• Laag: gebaseerd op percentage lager dan huidige rente van 4,25%; • Hoog: gebaseerd op percentage hoger dan huidige rente van 4,25%.
% Niet-betalers rente en aflos-sing na 3 jaar7	20%	10%	• Laag: gebaseerd op een verdubbeling van het huidig percentage niet-betalers op de SVn Maatwerkleningen; • Hoog: gebaseerd op huidig percentage niet-betalers op de SVn Maatwerkleningen.
Rente schatkist-bankieren	1%	2%	• Laag: gebaseerd op percentage lager dan huidige rente van 1,4%; • Hoog: gebaseerd op percentage hoger dan huidige rente van 1,4%.

4.4 Financiële consequenties en risico's

De financiële consequenties en risico's voor BZK zijn in kaart gebracht aan de hand van de begrippen liquiditeit (bijstortmoment en hoogte van de bijstorting) en rentabiliteit (break-even moment, resultaat na 20 jaar, tijdelijk verlies tot aan break-even moment). Dit voor een periode van 20 jaar (2024 -2043).

Tabel 7: Resultaten financiële analyse voor laag en hoog scenario.

Financiële criteria	Laag scenario	Hoog scenario
Liquiditeit (kasstromen)		
1e moment van bijstorten	2030	2025
Benodigde bijstorting tot 2044	29 mln	272 mln
Rentabiliteit (resultaat)		
Break-even moment	2052	2031
Resultaat in 2044	-91k	3,1 mln
Aanloopverlies tot BE-moment	3,6 mln	2,0 mln

6 Voor het hoge scenario hebben we de kosten afgeleid uit de bovenkant van de bandbreedte van het verwachte schadebedrag per pand uit het onderzoek van Deltares en TNO (2021), zijnde 120K. We gaan voor het gemiddelde schadebedrag bij ernstige gevallen uit van een verwacht schadebedrag van 80k, aangevuld met een bedrag van 20k voor duurzaamheidsmaatregelen en eventuele overige noodzakelijke kosten.

7 Een kenmerk van de groep niet-kunners is dat ze onvoldoende financiële draagkracht hebben om rente en/of aflossing te kunnen betalen. In de context van het fonds hoeven ze de eerste drie jaar van de lening nog geen rente of aflossing te betalen. Hierna kan een hertoetsmoment worden aangevraagd (bij 3, 6, 10 en 15 jaar). Indien de leningnemer dit niet actief aanvraagt, moet de leningnemer rente en aflossing betalen. In de praktijk blijkt dat de groep die na drie jaar nog niet betaalt, beperkt is.

Uit een gevoeligheidsanalyse blijkt dat de uitkomsten het meest gevoelig zijn voor het aantal aanvragen per jaar en de hoogte van de gemiddelde lening. Voor een nadere toelichting bij de resultaten en gevoeligheidsanalyse zie Appendix 2. Daarin zijn ook grafieken met kasstromen, resultaat (verlies en winst) en balanspositie door de tijd heen weergegeven.

Voor BZK als oprichter en belangrijkste partij die bijdraagt aan het fondsvermogen en die het LTI-risico van gemeenten overneemt zijn de belangrijkste financiële consequenties en risico's als volgt:

Rentabiliteit

- Het risico dat het fonds langjarig verlieslatend is hangt sterk af van de groei van de aantallen in het fonds. In het lage scenario is het break-even moment in 2052, in het hoge scenario in 2031. Het kantelpunt kan dus nog een aanzienlijke periode duren. In financiële zin lijkt dit risico beperkt: 3,6 mln in het lage en 2 mln in het hoge scenario tot aan break-even moment.
- De verwachting is dat na het break-even moment het fonds fors rendabel kan worden. Dit komt omdat er geen rentevergoeding door BZK op het ingelegd vermogen wordt gevraagd, terwijl de leningnemers wel rente betalen op het fonds.
- Het LTI-risico dat BZK overneemt van de gemeenten lijkt beperkt en is al meegenomen in de berekeningen. Uit de praktijk van SVn-Maatwerkleningen met een vergelijkbare doelgroep blijkt dat na 3 jaar het grootste deel van de leningnemers rente en aflossing betaalt. Uiteraard is dit een onzekere factor. Toch denken we dat over een periode van 30 jaar annuïtaire hypotheek dit verlies beperkt is en kleiner dan de rente-inkomsten die in de jaren daarna worden ontvangen.
- Tot nu toe was het LTV-risico beperkt. Er is momenteel 1 lening waarbij een eerste geldverstrekker een LTV-bijdrage heeft geleverd voor het LTV-risico. Het LTV-risico wordt deels gedragen door de eerste geldverstrekkers (of NHG bij hypotheken die onder NHG-garantie zijn verstrekt), deels door het fonds. Bij een bijdrage vooraf is sprake van een vaste bijdrage van eerste geldverstrekkers ongeacht of het risico zich voordoet. Bij een bijdrage achteraf beweegt de bijdrage van geldverstrekkers mee met het feitelijke tekort en wordt er geen bijdrage betaald als LTV-risico niet optreedt. Bij bijdrage achteraf wordt het tekort evenredig verdeeld naar omvang hypothecaire lening en funderingslening. Afhankelijk van marktontwikkelingen zal het LTV-risico zich meer of minder voordoen. Ook de wijze waarop bijdrage geldverstrekkers wordt vormgegeven beïnvloedt het risicoprofiel. Op dit moment is het LTV-risico nog niet doorgerekend. Voorstel is dit in de volgende fase verder op te pakken als meer duidelijkheid is over de structuur van de LTV-bijdrage.

Liquiditeit

- De benodigde bijstorting vanuit BZK als er veel aanvragen bij het fonds terecht komen bedraagt tot 2044 29 mln in het lage scenario en 272 mln in het hoge scenario. De benodigde bijstorting is sterk afhankelijk van het aantal aanvragen en die is erg onzeker. De 20 jaar doorrekening is dan ook vooral bedoeld om een eerste gevoel te krijgen bij het mogelijke effect. Er zijn diverse mogelijkheden om het risico op een forse bijstorting te beperken. De belangrijkste is de aanbeveling aan BZK om eerder in het verkoopproces verkopers te verplichten informatie op te nemen over een potentieel funderingsprobleem. Dit zorgt er voor dat de kosten voor

funderingsherstel beter worden ingeprijsd in de waarde van de woning, waardoor er op termijn minder niet-kunners zijn. Een tweede beheersmaatregel is dat het fonds bijdrages vanuit de kapitaalmarkt gaat aantrekken zoals ook bij de initiële opzet was bedacht. Dit gaat wel ten koste van de rentabiliteit.

- Het 1e moment waarop een bijstorting wordt verwacht is in het hoge scenario 2025 en in het lage scenario 2030. Het is goed om hier vinger aan de pols te houden. De kans dat op korte termijn de aantallen en de hoogte van de gemiddelde lening gelijk is aan het hoge scenario wordt niet groot geacht. Dit maakt het waarschijnlijk mogelijk om bij het evaluatie-moment over 2,5 jaar na start van het fonds (halverwege 2026) een nauwkeurigere uitspraak te kunnen doen over de benodigde bijstorting.

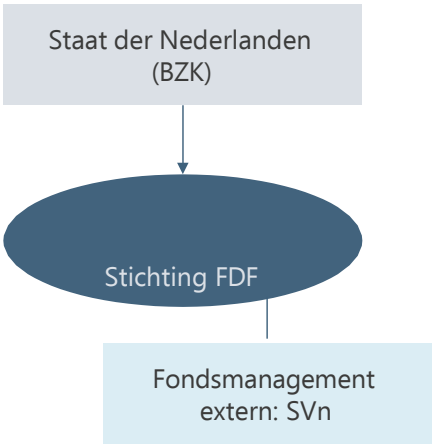
Voor gemeenten die nu zijn aangesloten bij het fonds is het voorstel om de restant bijdrage die zij in het fonds hebben gedaan vanwege het LTI-risico terug te storten. Het gaat om circa 750.000 euro.

Voor de geldverstrekkers die nu een bijdrage doen vanwege het LTV-risico wordt verkend of dit niet meer vooraf doen, maar achteraf. Uitgangspunt bij het nieuwe voorstel is dat het eenvoudiger wordt voor de geldverstrekkers, terwijl tegelijkertijd het risicoprofiel voor het fonds niet verslechtert.

5. Voorstel juridische structuur en governance

In deze paragraaf werken we de juridische structuur die hoort bij een aangepaste werking van het fonds verder uit. De insteek is een aanpassing die in staat stelt sneller en beter tot productie te komen zonder meer dan nodig te veranderen. Dat betekent dus dat onderdelen van de structuur die niet bepalend zijn hiervoor, gehandhaafd blijven. Dat geldt voor bijvoorbeeld de rechtsvorm (stichting) en de hoofdlijnen van de sturingsfilosofie van het fonds. De focus is gelegen op wijzigingen in afspraken en documentatie waar de afgelopen jaren knelpunten zijn geconstateerd. Wijziging hiervan zou winst moeten opleveren op korte termijn ten aanzien van de slagkracht van het fonds en zodoende in staat moeten stellen dat het fonds zijn meerwaarde kan bewijzen de komende jaren.

5.1 Rechtsvorm en governance



Figuur 7: Hoofdstructuur blijft, wel versimpeling.

Rechtsvorm en governance

- Rechtsvorm: blijft stichting opgericht door Staat
- Fondsmanagement: blijft SVn
- Governance: wordt aangepast
    - Van two tier naar one tier (geen RvT)
    - Meer mandaat voor bestuur en fondsmanager
    - Verantwoording achteraf + hardheidsclausule

Financiële structuur

- Initiële storting BZK: blijft gehandhaafd
- Vervolgstorting: BZK (eventueel aangevuld door kapitaalmarkt)
- Bijdrage LTV geldverstrekkers: blijft gehandhaafd, mogelijk in andere vorm
- Bijdrage LTI: naar BZK in plaats van gemeenten

Bijzonder aandachtspunt vraagt de wijziging van een two tier governancemodel naar een one tier governance model om de governance te versimpelen en de slagkracht te vergroten. Het one-tier model is in Nederland geen gemeengoed en vraagt zorgvuldige uitwerking. Belangrijkste verschil tussen een two-tier en een one-tier model is dat in een two-tier model er sprake is van een bestuur en een raad van toezicht, terwijl in een one-tier enkel sprake is van een bestuur. Waarbij in het bestuur onderscheid wordt gemaakt in executive bestuurders en non-executive bestuurders. De non-executive bestuurder staat op meer afstand en is enkel betrokken bij de strategievorming en houdt toezicht op de executive-bestuurders.

Het voorstel is om net als in de huidige situatie te werken met drie bestuurders: twee executive en één non-executive. Zie hieronder een voorstel voor rolverdeling en wijze van benoeming. Voor zover besluiten van het fonds substantieel impact hebben op het risicoprofiel van de geldvertrekkers (bijvoorbeeld bij wijzigingen statuten of investeringsreglement) is het wenselijk dat er overleg plaatsvindt met eerste geldverstrekkers.



Figuur 8: Werking one-tier board: rollen en benoeming.

5.2 Aanpassing juridische documentatie

Omdat de opzet van het fonds 3.0 een aantal aanpassingen kent (zie tabel 5 uit het vorige hoofdstuk) dient ook de juridische documentatie hierop te worden aangepast. De belangrijkste documenten betreffen:

- Formele fondsdocumenten: statuten, het investeringsreglement, richtlijn Technische Toetsing, aanvraagformulieren en procedure. Daarnaast is het voorstel om een richtlijn Scoping op te stellen.
- Afspraken met betrokken stakeholders: subsidiebeschikking BZK, ontbinding van de samenwerkingsovereenkomsten met de gemeenten (LTI-risico vervalt), herijking convenant met Geldverstrekkers (bijdrage LTV-risico) en herijking overeenkomst met NHG.

In Appendix 3 gaan we uitgebreid in op de voorgestelde wijzigingen in de documentatie.

5.3 Aanpassingen in aanvraagproces

Tenslotte vragen we specifieke aandacht voor het aanvraagproces. Door de landelijke werking zijn gemeenten niet meer automatisch betrokken en verdwijnt ook de rol die gemeenten spelen in het voortraject, waaronder ondersteuning bij het doen van een aanvraag richting het fonds. We adviseren BZK om samen met stakeholders te zoeken naar nieuwe vormen om deze ondersteuning te organiseren. Dat kan bijvoorbeeld door bestaande loketfuncties uit te breiden naar een landelijke dekking, vanuit elke gemeente een aanspreekpunt te identificeren, nauwe aansluiting te zoeken met

RVO, KBF en KCAF als belangrijke spelers in de markt, VNG te mobiliseren om kennis onder gemeenten te verspreiden, hypotheekverstrekkers om te zorgen voor een goede doorverwijzing naar het fonds etc.

Daarnaast kan het fonds, om te borgen dat er voldoende kwaliteitsborging is bij het doen van een aanvraag, voorwaarden stellen aan acceptatieproces van een lening. Bijvoorbeeld dat verplicht een financieel adviseur wordt betrokken 2) eisen worden gesteld aan de mate van technische uitwerking (beschikbaarheid van bouwtekeningen, 3) in principe sprake is van een fixed price aanbod aannemer (tenzij dat vanuit marktomstandigheden niet logisch is) en 4) betrokkenheid vanuit betreffende gemeente is verzekerd. Bijvoorbeeld door ze proactief op de hoogte te stellen, of via vergunning betrokken te laten zijn, of door in de aanvraag expliciet een contactpersoon van de gemeente op laten te nemen.

APPENDIX 1: Keuze reguliere lening versus Maatwerklening

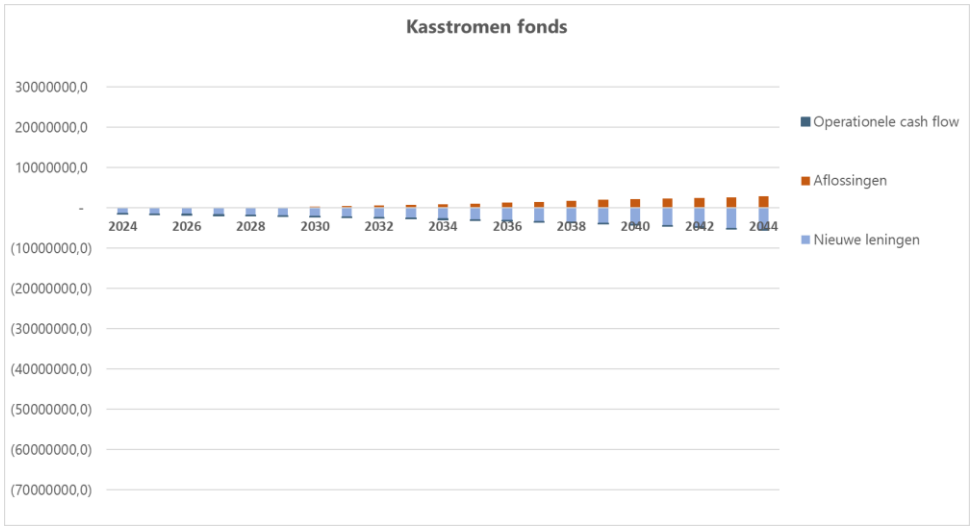
Tabel A1.1: Combinaties van LTI en LTV bepalen welk type lening van toepassing is

	LTV lager dan 100%	LTV meer dan 120%	
LTI lager dan 100%	**Reguliere funderingslening**	**Reguliere funderingslening** - LTV-dekking via eerste hypotheekverstrekker of NHG.	
LTI tussen 100% - 120%	**Maatwerklening** - Gemeente staat garant voor gederfde rente; - Geen instemming gemeente nodig.	**Maatwerklening** - LTV-dekking via eerste hypotheekverstrekker of NHG - Gemeente staat garant voor gederfde rente; - Geen instemming gemeente nodig.	**FDF 1.0**
LTI meer dan 120%	**Maatwerklening** - Gemeente staat garant voor gederfde rente; - Instemming gemeente nodig.	**Maatwerklening** - LTV-dekking via eerste hypotheekverstrekker of NHG; - Gemeente staat garant voor gederfde rente; - Instemming gemeente nodig; - Aanvullende restschuldgarantie gemeente vereist.	**Toegevoegd bij FDF 2.0**

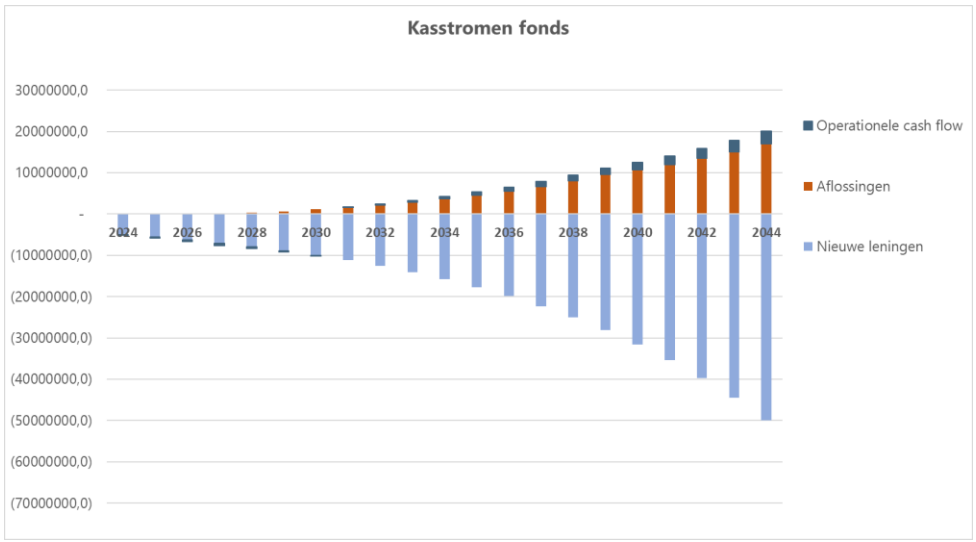
APPENDIX 2: Toelichting financiële consequenties en risico's

Liquiditeit

Figuren A2.1 en A2.2 geven de kasstromen van het fonds weer in het lage en hoge scenario. In beide scenario's zijn de kasstromen jaarlijks negatief. Dat komt omdat het fonds jaarlijks groeit en er telkens nieuwe leningen worden uitgegeven die geleidelijk in 30 jaar worden afgelost. De absolute waarde van de kasstromen in het hoge scenario groter is dan in het lage scenario.

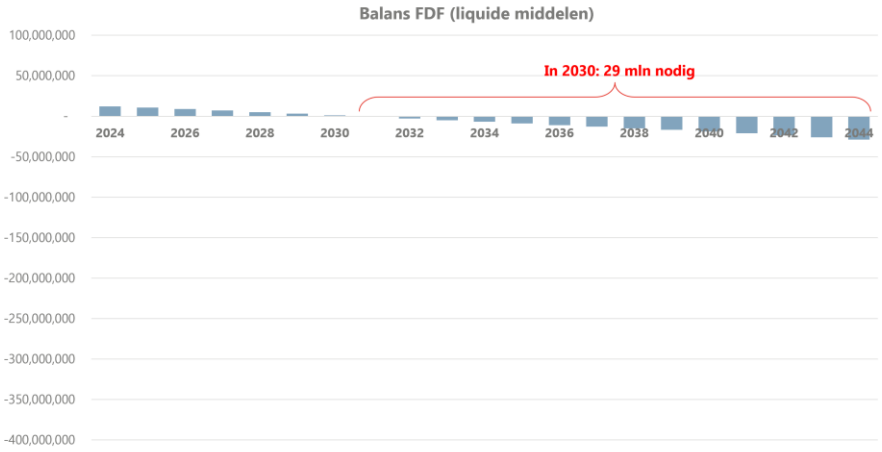


Figuur A2.1: Kasstromen fonds in het lage scenario

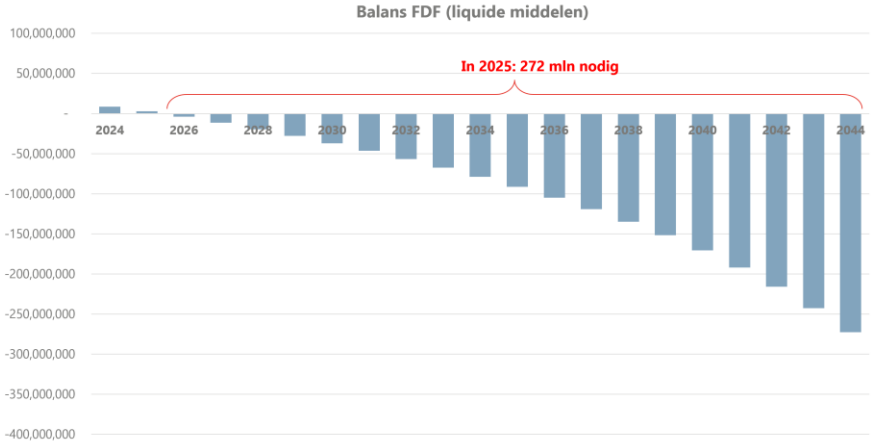


Figuur A2.2: Kasstromen fonds in het hoge scenario

In het hoge scenario wordt ook sneller ingeteerd op het uitstaande fondsvermogen (van 14,546 miljoen) dan in het lage scenario. Zie figuren A2.3 en A2.4. In het lage scenario is een bijstorting eind 2030/begin 2031 noodzakelijk om het fonds van voldoende liquide middelen te voorzien, in het hoge scenario is dit al eind 2025/begin 2026. In totaal is gegeven de gekozen uitgangspunten een bijstorting van €29 mln in het lage scenario en €272 mln nodig in het hoge scenario om de komende twintig jaar door te kunnen gaan met het uitgeven van leningen.



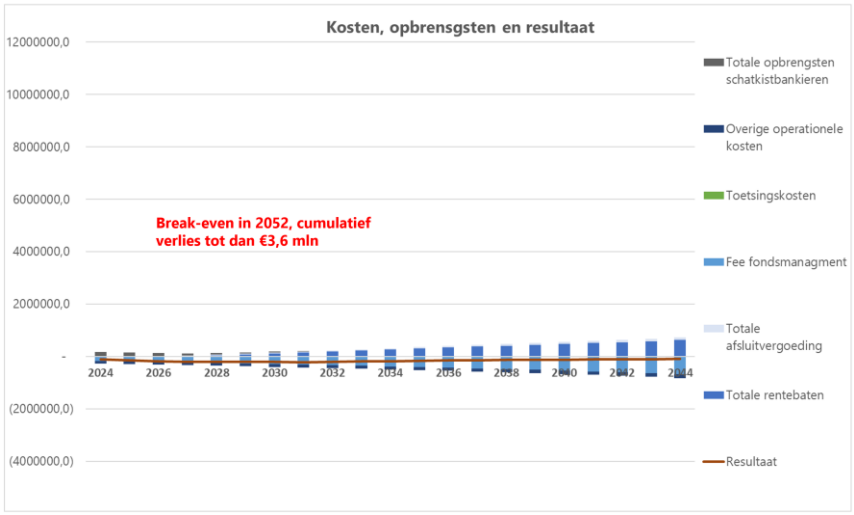
Figuur A2.3: Balans van het fonds in het lage scenario



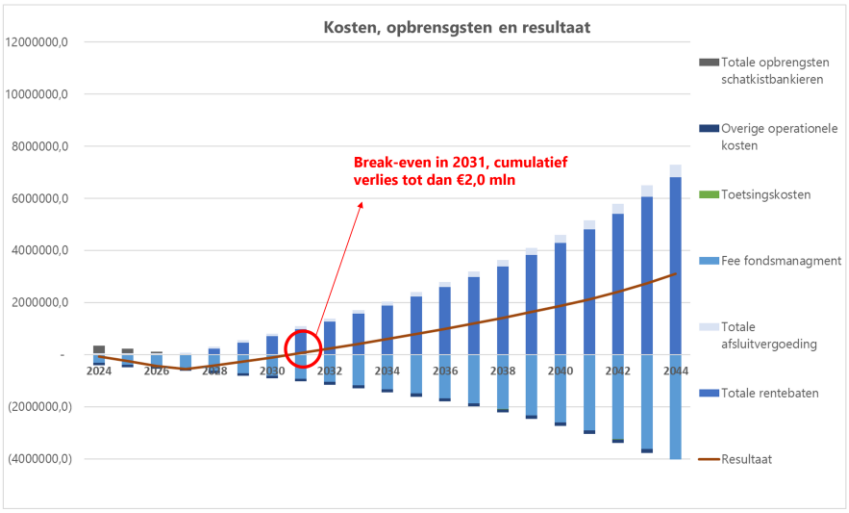
Figuur A2.4: Balans van het fonds in het hoge scenario

Rentabiliteit

Figuren A2.5 en A2.6 laten de kosten, opbrengsten en het resultaat van het fonds zien in het lage en hoge scenario. In beide scenario's wordt in de eerste jaren verlies gemaakt omdat het kostenniveau hoger is dan het opbrengstenniveau[8]. Het break-evenpunt wordt in het lage scenario na 28 jaar (2052) bereikt en in het hoge scenario na 7 jaar (2031). Dat het break-evenpunt eerder wordt bereikt in het hoge scenario komt omdat er meer rente-inkomsten zijn als gevolg meer aanvragen en hogere leenbedragen. Het cumulatieve verlies tot aan break-even punt bedraagt €3,6 mln in het lage scenario en €2 mln in het hoge scenario.



Figuur A2.5: Kosten, opbrengsten en resultaat in lage scenario



Figuur A2.6: Kosten, opbrengsten en resultaat in hoge scenario

8 De fondskosten bestaan uit de kosten voor het fondsmanagment, toetsingskosten, en overige kosten. De fondsopbrengsten bestaan uit de rente-opbrengsten, de afsluitvergoeding, en opbrengsten uit schatkistbankieren.

Gevoeligheidsanalyse

De scenario's laag en hoog zijn een combinatie van een set aan uitgangspunten. In de gevoeligheidsanalyse in tabel A2.1 laten we zien als we bij het basisscenario laag één aanname tegelijkertijd aanpassen (met de aanname dat we bij scenario hoog hebben gehanteerd) om zo de gevoeligheid van de individuele aannames op het resultaat te zien. Waarbij we het resultaat uitdrukken in rentabiliteit (break even punt en resultaat na 20 jaar) en liquiditeit (herfinancieringsjaar en benodigde extra liquiditeit de komende 20 jaar). Ook hebben we het basisscenario hoog toegevoegd: in dit scenario zijn alle aannames tegelijkertijd aangepast.

Uit de tabel blijkt dat de meest gevoelige parameters voor zowel de rentabiliteit als liquiditeit de hoogte van de lening, het aantal aanvragen bij de start en de groei van de aanvragen zijn.

Tabel A2.1: Gevoeligheidsanalyse op het lage scenario

	Rentabiliteit			Liquiditeit	
	Δ Resultaat na 20 jaar	**Resultaat na 20 jaar**	**Break-even jaar**	**Herfinanciering jaar**	**Herfinanciering bedrag voor komende 20 jaar**
Basisscenario: laag	-	-92k	2,052	2030	29 mln
Aanname hoogte gemiddelde lening 100K (in plaats van 55k)	232k	140k	2,037	2027	67 mln
Aanname aantal aanvragen bij start 50 (in plaats van 25)	75k	-17k	2,045	2029	72 mln
Aanname groei per jaar 10% (in plaats van 5%)	110k	19k	2,043	2027	60 mln
Aanname rente 5% (in plaats van 3,5%)	285k	193k	2,036	2030	27 mln
Aanname afslag niet-betalers 10% (in plaats van 20%)	96k	4k	2,044	2030	28 mln
Aanname rente schatkistbankieren 2% (in plaats van 1%).	-	-92k	2,052	2030	28 mln
Basisscenario: hoog	3,196k	3,104k	2,031	2025	272 mln

Appendix 3: Toelichting aanpassing documentatie

De belangrijkste documenten betreffen:

- Formele fondsdocumenten: statuten, het investeringsreglement, richtlijn Technische Toetsing, aanvraagformulieren en procedure. Daarnaast is het voorstel om een richtlijn Scoping op te stellen.
- Afspraken met betrokken stakeholders: subsidiebeschikking BZK, ontbinding van de samenwerkingsovereenkomsten met de gemeenten (LTI-risico vervalt), herijking convenant met Geldverstrekkers en overeenkomst met NHG (bijdrage LTV-risico).

Tabel A3.1: Overzicht relevante documenten en wijzigingen.

Document	**Karakter wijzigingen**
Fondsdocumenten	
Statuten	Technische wijzigingen vanwege: • Landelijke dekking: verwijzing naar deelnemers (gemeenten of provincie) eruit • Aanpassing doelgroep: doelgroep wordt enkel niet-kunners. • Aanpassing governance: One tier Board in plaats van Two tier board (raad van toezicht gaat eruit) • Verwijderen specificaties die ook in nadere reglementen, specifiek subsidiebeschikking en investeringsreglement geregeld kunnen worden In een apart document zijn per artikel specifiek voorstellen gedaan voor al dan niet wijzigen van het artikel. Samen met een notaris kan BZK/het fonds dit verder oppakken.
Investeringsreglement	Fundamentele wijzigingen omdat het huidige reglement meer een beleidsmatig karakter heeft, soms onduidelijk is, soms zaken bevat die beter in andere documenten kunnen worden opgenomen, soms zaken mist. Voorstel is om gangbaar reglement op te stellen waar de volgende bepalingen in ieder geval terugkeren: A. Doelstellingen van het fonds (specificatie statutaire doelstellingen) B. Doelgroep van het fonds (specificatie statutaire doelstellingen) C. Aard en omvang van leningen die door doelgroep kunnen worden aangevraagd met in de annex van het IR: gestandaardiseerd aanvraagformulier en modelvoorwaarden

	D. Bewijslast aanvrager (details in aanvraagformulier) en medewerking gegevensverstrekking (bijvoorbeeld met oog op evaluatie) E. Aanvraagprocedure: stappen tot volwaardige aanvraag, wijze van indiening, besluitvorming, inclusief rol fondsmanager en bestuur stichting, toekenning/afwijzing (motivatie) F. Verantwoording aanvrager, meldingsplicht gewijzigde omstandigheden G. Hardheidsclausule (mandaat fondsmanager tot cumulatief bedrag X, verantwoording achteraf) H. Conflictbemiddeling I. Wijziging van het IR: bijlagen kunnen worden geaccordeerd door bestuur (voordracht fondsmanager), wijziging IR (voordracht stichting) zelf behoeft akkoord Rijk Afbakening scope Investeringsreglement • Zaken rond verantwoording van de fondsmanager richting stichtingsbestuur en vergoeding voor diensten horen in de managementovereenkomst. Deze overeenkomst concentreert zich op de afspraken tussen de stichting (namens deze het bestuur) en het fondsmanagement. Ongeacht welke partij als fondsmanager wordt aangesteld. • Zaken rond financiering van het fonds en mate van revolveren etc. horen in subsidiebeschikking, financieringsovereenkomst met geldverstrekkers, treasury documentatie.
Richtlijn Technische Toetsing (*deze ligt nu niet bij het fonds)*	Technische aanpassingen • Aanpassen o.b.v. nieuwe inzichten, huidige richtlijn is niet meer up to date. Aanvullen met specifieke richtlijnen voor elementen uit de verbrede scope. • Dit wordt een bijlage bij het investeringsreglement en kan van tijd tot tijd worden geupdate. • Eindverantwoordelijkheid voor het van tijd tot tijd updaten ligt bij de fondsmanager in samenwerking met de benodigde technische expertise (is nu nergens belegd).
Aanvraagformulieren	Technische aanpassingen • Formulieren: technische aanpassing aan nieuwe werking fonds. • Ter overweging om dit toe te voegen als bijlage bij het Investeringsreglement (dat van tijd tot tijd wordt geupdate)

	• Slag op gebruiksvriendelijkheid. Mogelijk ook aanvraagproces elektronisch (afhankelijk van kosten/batenverhouding)
Richtlijn Scoping	• Dit is een nieuw document waarin wordt beschreven wanneer een aanvraag wel en wanneer niet onder het fonds valt. • Dit wordt een bijlage bij het investeringsreglement en kan van tijd tot tijd worden geupdate. • Taak voor het fonds om deze Richtlijn op te stellen
Afspraken met stakeholders	
Subsidiebeschikking BZK	Nieuw karakter: Instructie aan de voorkant op hoofdlijnen; verantwoording achteraf
SOK met gemeenten	• Ontbinden, wordt landelijke structuur • Overname LTI-risico, terugbetalen restant bijdrage in het fonds
Overeenkomst met geldverstrekkers en Stichting Waarborg-fonds Eigen Woningen (NHG)	• Op dit moment is er een convenant vanuit Geldverstrekkers voor leningen zonder NHG-garantie (eenzijdig) en • Omvormen tot overeenkomst (tweezijdig): aanpassing commitment, termijnen, LTV-bijdrage achteraf in plaats van vooraf • Op dit moment is er een borgtocht-overeenkomst voor leningen met NHG-garantie die verlengd moet worden (loopt tot 2 juni 2023).
Management-overeenkomst met fondsmanager	• Taak voor bestuur en fondsmanager om deze overeenkomst aan te passen op basis van gewijzigde scope van de werkzaamheden voor het fonds.



Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com