

Voorstel SVn:

Verduurzamen (klein) maatschappelijk vastgoed is samenwerking met provincies via SVn

Inleiding

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VRO) wil het mogelijk maken om kleine financieringen tot maximaal €250.000 te verstrekken voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed in de provincies. Het gaat hierbij om relatief kleinschalig maatschappelijk vastgoed.

Doelgroepen

De regeling is bedoeld voor maatschappelijke organisaties die beschikken over eigen vastgoed of accommodatie en willen investeren in de verduurzaming van het eigen vastgoed door middel van energiebesparing en/of duurzame energie opwek. Maatschappelijke organisaties zijn organisaties zonder winstoogmerk die behoren tot één van de volgende doelgroepen:

- Schoolbesturen in het primair of voortgezet onderwijs.
- Cultureel algemeen nut beogende instellingen (musea)
- Organisaties voor de exploitatie en het beheer van gebouwen met een publieksfunctie (buurt- en dorpshuizen, wijkcentra, scouting, welzijnswerk)
- Religieuze instellingen
- Sportverenigingen en zwembaden (met uitzondering zwembaden in het bezit van gemeenten).
- Zorgaanbieders zonder winstoogmerk.
- Kinderopvang zonder winstoogmerk

Doel van de dotatie

Vanuit het Rijk wordt een dotatie verstrekt met als doel om laagdrempelige financiering mogelijk te maken voor het verduurzamen van alle partijen uit het maatschappelijk vastgoed die nu niet of moeilijk aan financiering kunnen komen. Vanuit elke Provincie wordt 1 partij geselecteerd die de laagdrempelige leningen gaat uitvoeren. Voor de Provincies waar er geen lokale partijen zoals een Regionaal Energie Fonds bereidt is financiering te verstrekken aan de doelgroep wordt er bekeken of een SVn de uitvoering kan verzorgen.

Dotatie en multiplier 4

De beschikbare bedragen per provincie kennen een gelijke verdeling. Een voorwaarde van de dotatie is dat er ook een bijdrage van de provincie wordt verwacht wat te zien is in onderstaande tabel. De bedoeling is dat de provincie dit bedrag minimaal aanvult (vanuit eigen middelen of lening) tot een verviervoudiging: 1 euro VRO + 3 euro provincie = totaal 4 euro. Vervolgens kan het totale bedrag (na aftrek kosten, zie hierna) worden ingezet voor leningen. De dotatie van VRO wordt renteloos ter beschikking gesteld. De rente die over dit bedrag wordt verkregen via uitzetting in leningen kan worden aangewend ter dekking van kosten (zie hierna).

	Aantal inwoners	Basisbedrag (40% van totaal)	60% o.b.v. inwonersaantal	Som kolom C en D	Rijksbijdrage per provincie
Nederland	17.475.415	€ 8.000.000	€ 12.000.000	€ 20.000.000	€ 20.000.000
Drenthe	494.771	€ 666.667	€ 339.749	€ 1.006.416	€ 1.000.000
Flevoland	428.226	€ 666.667	€ 294.054	€ 960.720	€ 1.000.000
Fryslân	651.435	€ 666.667	€ 447.327	€ 1.113.993	€ 1.100.000
Gelderland	2.096.603	€ 666.667	€ 1.439.693	€ 2.106.360	€ 2.100.000
Groningen	586.937	€ 666.667	€ 403.037	€ 1.069.704	€ 1.000.000
Limburg	1.115.872	€ 666.667	€ 766.246	€ 1.432.913	€ 1.400.000
Noord- Brabant	2.573.949	€ 666.667	€ 1.767.477	€ 2.434.143	€ 2.400.000
Noord- Holland	2.888.486	€ 666.667	€ 1.983.463	€ 2.650.129	€ 2.700.000
Overijssel	1.166.533	€ 666.667	€ 801.034	€ 1.467.700	€ 1.500.000
Utrecht	1.361.153	€ 666.667	€ 934.675	€ 1.601.342	€ 1.600.000
Zeeland	385.400	€ 666.667	€ 264.646	€ 931.313	€ 1.000.000
Zuid-Holland	3.726.050	€ 666.667	€ 2.558.600	€ 3.225.267	€ 3.200.000

Bestedingsdoel

De dotatie van VRO heeft drie bestedingsdoelen:

- Ter verstrekking van leningen aan maatschappelijk vastgoed partijen;
- First-loss faciliteit voor de demping van de risico's van eventuele defaults. Een deel van de middelen kan worden aangewend om defaults op te vangen;
- Kosten voor de inrichting en het aantrekkelijker maken van de voorwaarden. Deze kosten bedragen maximaal 10% van de dotatie van VRO. Dit zijn:
 - Ter dekking van de uitvoeringskosten van SVn voor het verstrekken van leningen;
 - Verlagen van de financieringskosten (afsluitkosten leningen)
 - Marketing & Sales kosten – voor zover deze betrekking hebben op de maatschappelijk vastgoed leningen, deze kosten graag zoveel mogelijk gezamenlijk te maken met de andere REF's en Provincies.

Werkwijze via SVn

Provincies die al deelnemers zijn van SVn en via SVn de leningen willen verstrekken aan de doelgroep kunnen op de traditionele wijze gebruik maken van een rekening-courant van waaruit leningen kunnen worden verstrekt. Op deze rekening-courant worden de middelen vanuit VRO gestort alsook de middelen vanuit de provincie. Van dit totaalbedrag kunnen leningen worden verstrekt, eventueel na aftrek van kosten voor rentekorting, kosten SVn en kosten voor marketing & sales. Wanneer een provincie nog geen deelnemers is, kan een Provincie deelnemer worden. In dat geval kunnen wij extra informatie verstrekken hoe dit ingeregeld kan worden en wat de voorwaarden zijn.

SVn rekent voor het verstrekken en beheren van de leningenportefeuille kosten aan de provincie. Deze worden per ultimo van het jaar berekend over de restschuld van de totale portefeuille en bedragen momenteel vast € 7.125,- en 0,59% over de restschuld van de portefeuille. Deze kosten worden jaarlijks geïndexeerd.

Conditie financiering

De hoofdsom van de financiering is beperkt tot €250.000 euro. Er geldt een ondergrens van €10.000 euro. De looptijd van de lening zal gemiddeld 10 jaar zijn, maar kan in overleg met de provincie langer zijn. Elke lening wordt voor 75% gefund vanuit provinciale middelen en voor 25% vanuit Rijksmiddelen. De hoogte van de rente van de leningen voor de maatschappelijke organisatie wordt bepaald door de provincie. Dit is de optelsom van de hoogte van de rente die de provincie rekent voor 75% (om bijvoorbeeld kapitaallasten te dekken) en 25% door de VRO-middelen waar 0% rente voor wordt gerekend. Doordat de middelen vanuit VRO worden ingezet als first-loss faciliteit, is het risico op defaults voor de funding vanuit de provincie zeer laag. Vervroegde aflossing is te allen tijde toegestaan en onbeperkt. De leningen worden in principe hypothecair verstrekt. Voor elke financiering wordt er een krediettoets gedaan. De afsluitkosten van de financiering voor de initiatieven bedragen éénmalig €1.500. De afsluitkosten kunnen (deels) gesubsidieerd worden vanuit de middelen van VRO, zoals in het rekenvoorbeeld hieronder wordt benoemd.

Kosten en defaults

Hieronder is een rekenvoorbeeld te zien als voorbeeld hoe de middelen vanuit het Rijk en provincie worden ingezet. Dit is een rekenvoorbeeld. Door eventuele wensen vanuit de provincie kan dit verschuiven. Bij een langere looptijd van 15 jaar voor een lening, zullen de beheerskosten vanuit SVn hoger zijn waardoor er minder beschikbaar is voor lagere afsluitkosten. Het maximum van de kostencomponent is door het Rijk op 10% gesteld, hier kan niet vanaf geweken worden.

Om de risico's en kosten voor de provincie zo laag mogelijk te houden worden de middelen van VRO te gebruikt voor dekking van verliezen (defaults). Met de specifieke doelgroep is er nog weinig track record maar gebaseerd op default percentages van overig vastgoed die ruim onder de 1% liggen, is het aanhouden van 4% van de portefeuille ruim voldoende.

Om kostenneutraal uit te komen is het volgende rekenvoorbeeld opgesteld. Dit is een inschatting van de beheerskosten, de overige middelen kunnen dan ingezet worden voor subsidiering van de afsluitkosten en landelijke marketing & sales kosten.

Post	Bedrag (mln. €)	Toelichting
Inbreng middelen		
Dotatie VRO	1 mln	Beschikbaar gesteld door het Ministerie van VRO
Bijdrage provincie	3 mln	Inbreng vanuit provinciale middelen
Totaal beschikbare middelen	4 mln	
Besteding middelen		
Max. inzet voor kosten	0,1 mln	Maximaal 10% toegestaan voor kosten uit VRO-middelen
Te verstrekken leningen	3,9 mln	Maatschappelijk vastgoed leningen

Specificatie kosteninzet 10% van de kosten (max. €0,10 mln)		
Schatting beheerskosten over 10 jaar	0,125 mln	Langlopende beheerskosten
Afsluitkosten financieringen	0,05 mln	Verlaging drempels voor aanvragers

Kosten marketing & sales	0,025 mln	Voor zover mogelijk gezamenlijk met REF's en provincies

Er zijn ook rente-inkomsten te verwachten vanuit de VRO- inbreng. De verwachting is dat niet direct alle middelen getrokken worden en er dus rente-inkomsten zijn. Bij 2% rente is de verwacht dat dit €100.000 oplevert en ingezet kan worden voor bijvoorbeeld gunstigere voorwaarden. Dit is sterk afhankelijk hoe snel alle gelden getrokken worden voor leningen en de ontwikkeling van de rentepercentages.

Daarnaast is de ingecalculerde default op 4% ingeschat, die als first-loss faciliteit wordt ingezet om de risico op uitval te dekken. Hiermee is het risico voor het deel wat de provincie bijdraagt op default zeer beperkt. Dit komt neer op een reservering van €150.000. Het doel is wel om alle middelen in te kunnen zetten voor leningen en de reservering niet als liquide middelen aan te houden. Dit kan betekenen dat wanneer alle middelen zijn uitgezet, de provincie moet wachten op terugbetaling tot er voldoende rente en aflossing van andere leningen terug is gekomen.

Nadat alle leningen zijn afgelost heeft de provincie al haar middelen terug ontvangen. Het Ministerie van VRO krijgt nog terug: 1 mln. minus de 0,1 mln kosten (beheer, rentekorting en marketing & sales) en eventuele default wat kon oplopen tot €150.000.

Nog te bepalen

Vanuit VRO zijn er nog een aantal onzekerheden.

- Zoals direct het 100% beschikken van de middelen bij start of eerst 80% beschikken. Dit heeft een effect op de rente-inkomsten en daarmee in welke mate bijvoorbeeld de afsluitkosten gesubsidieerd kunnen worden.
- Het uitgangspunt is nu dat looptijd van de regeling gemiddeld 10 jaar is en de rente en aflossing op de lening weer terugvloeit naar de provincie. Einde looptijd worden de overige middelen van VRO ook weer teruggevorderd. Een revolverende werking wordt nog bekeken.
- Na 3 jaar vindt er een evaluatie plaats om de effectiviteit te bepalen.