

BIJLAGE F2

Risicoklasse fondsbeheerder – Regeling Grondverwerving voor Woningbouw

Toepassing

1. De Opdrachtnemer deelt elke lening bij verstrekking in een risicoklasse in (groen, oranje of rood) op basis van de kenmerken in onderstaande tabel.
2. De Opdrachtnemer beoordeelt de indeling ten minste per kwartaal en bij elke trigger opnieuw. Herclassificatie betekent het indelen van een lening in een andere risicoklasse.
3. De genoemde triggers zijn niet uitputtend. De Opdrachtnemer werkt de drempelwaarden (zoals wat geldt als substantiële vertraging of significante waardedaling) uit in het uitvoeringsprotocol, dat door de Opdrachtgever wordt vastgesteld.
4. Afwijkingen van planning of woningbouwprogramma die via het wijzigingsproces van de spelregels hoofdstuk 13 zijn goedgekeurd, zijn op zichzelf geen trigger. De goedgekeurde wijziging geldt vanaf dat moment als uitgangspunt voor de monitoring. Bij elk wijzigingsverzoek beoordeelt de Opdrachtnemer wel of de risicoklasse moet worden aangepast.

Risicoklasse	Kenmerken	Triggers (niet uitputtend)	Interventie en escalatie
Groen	• Project en planproces verlopen conform de businesscase en planning, inclusief via het wijzigingsproces goedgekeurde wijzigingen • Informatievoorziening door de gemeente is op orde • Geen materiële juridische of financiële afwijkingen	• Geen materiële overschrijdingen of vertragingen ten opzichte van de goedgekeurde planning • Uitsluitend reguliere signalen • Goedgekeurde wijziging van planning of programma, mits het terugbetalingsperspectief niet verslechtert	• Reguliere monitoring • Herbeoordeling van de risicoklasse ten minste per kwartaal • Beheer door de Opdrachtnemer binnen mandaat • Rapportage in de kwartaalrapportage
Oranje	• Vertraging in project of planproces die niet via het wijzigingsproces is goedgekeurd • Verslechtering van de businesscase of waardedaling van de grond • Onduidelijkheid over planning of governance • Beperkte tekortkomingen in de naleving van de leningsovereenkomst	• Substantiële vertraging ten opzichte van de goedgekeurde planning • Significante waardedaling • Materiële wijziging in het woningbouwprogramma zonder goedkeuring via het wijzigingsproces • Wijzigingsverzoek dat leidt tot een verslechterd terugbetalingsperspectief • Verhoogde onzekerheid over terugbetaling • Onvolledige of te late informatie van de gemeente	• Verhoogde monitorfrequentie • Verplicht herstel- of actieplan van de gemeente, vastgesteld binnen zes weken • Zo nodig scherpere voorwaarden conform hoofdstuk 13 van de spelregels • Melding aan de Opdrachtgever binnen twee weken na bekend worden van de trigger en opname in de escalatierapportage
Rood	• Ernstige of structurele afwijkingen • Project of planproces stilgevallen • Zwaar verslechterd terugbetalingsperspectief • Juridische geschillen • Non-compliance of integriteitssignalen	• Stopzetting van het planproces • Majeure waardedaling • Event of default • Niet-naleving van essentiële verplichtingen • Ongeoorloofd staatssteunrisico • Indicaties van fraude	• Onverwijld melding en escalatie aan de Opdrachtgever via een ad-hoc escalatierapportage • Bijzonder beheer door de Opdrachtnemer • Voorstel van de Opdrachtnemer over herstel, herstructurering, opschorting of exit • Besluitvorming buiten mandaat door de Opdrachtgever