

Spelregels voor het opstellen van een lening aanvraag voor de Regeling Grondverwerving voor Woningbouw

1 Inleiding

De Regeling Grondverwerving voor Woningbouw heeft tot doel gemeenten te ondersteunen bij het voeren van actief grondbeleid in de initiatieffase van gebiedsontwikkeling. Dit draagt bij aan het realiseren van betaalbare woningbouw. De regeling voorziet in een instrument waarbij het Rijk gemeenten faciliteert met een achtergestelde lening, gericht op financiering en het tijdelijk delen van risico's die samenhangen met vroege grondaankopen. Hiermee wordt beoogd de financiële en bestuurlijke drempels bij grondverwerving in een vroege projectfase te verlagen, zodat gemeenten eerder en gericht grondposities kunnen verwerven ten behoeve van woningbouw.

De regeling is gericht op risicodeling en niet op het volledig overnemen van project- of exploitatierisico's. De Regeling Grondverwerving voor Verwerving is primair bedoeld om gronden te verwerven die bestemd worden voor woningbouwprogramma's, inclusief bijbehorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

De regeling maakt onderdeel uit van het bredere pakket aan maatregelen waarmee het Rijk, provincies en gemeenten werken aan het versnellen van de woningbouwproductie; het vergroten van het aanbod aan betaalbare woningen en het versterken van de uitvoeringskracht van overheden bij gebiedsontwikkeling. Tijdige en strategische grondverwerving kan daarbij een belangrijke randvoorwaarde zijn voor het realiseren van woningbouwopgaven en het borgen van publieke belangen in gebiedsontwikkeling.

Door gemeenten te ondersteunen bij het verwerven van grondposities in een vroege fase van gebiedsontwikkeling, draagt de regeling bij aan het versterken van de regierol van gemeenten en het vergroten van hun handelingsperspectief bij de realisatie van woningbouwprojecten. Daarbij biedt de regeling ruimte om rekening te houden met de kenmerken van individuele projecten en de lokale en regionale woningbouwopgave.

Het Rijk heeft in de periode 2027-2031 in totaal € 480 miljoen beschikbaar voor deze regeling. Het voornemen van het Rijk is om gedurende een periode van drie jaar jaarlijks circa €100 miljoen beschikbaar te stellen. Voor 2030 en 2031 is jaarlijks € 90 miljoen beschikbaar. Continuering van de regeling na deze periode is afhankelijk van de gerealiseerde resultaten en de effectiviteit van het instrument.

De hierna beschreven spelregels geven de hoofdlijnen en afbakening weer en zullen gedetailleerder uitgewerkt worden met Opdrachtnemer.

2 Doel en reikwijdte

De regeling is van toepassing op de aankoop van gronden ten behoeve van woningbouwprojecten die in ieder geval voldoen aan de volgende criteria:

- ze zijn primair gericht op betaalbare woningbouw;
- ze bevinden zich in de initiatieffase als bedoeld in hoofdstuk 15;
- het omgevingsplan is nog niet vastgesteld;
- het is op basis van de bij de aanvraag beschikbare informatie en projectplanning voldoende aannemelijk dat de woningbouwontwikkeling in beginsel binnen de maximale looptijd van tien jaar het bedoelde uitstapmoment bereikt (zie hoofdstuk 6).

De concrete project- en programma-eisen waaraan een aanvraag moet voldoen, zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

Naast bovenstaande criteria heeft de regeling enkele specifieke doelstellingen. Deze doelstellingen worden door de fondsbeheerder betrokken bij de prioritering, beoordeling en toewijzing van aanvragen. In ieder geval zal de fondsbeheerder meenemen of het project leidt tot:

- het versnellen van de realisatie van woningbouw;
- het bijdraagt aan een aanzienlijk aandeel betaalbare woningen;
- het de regierol van gemeenten bij grondverwerving versterkt.

3 Werking van de regeling

Het Rijk verstrekt aan gemeenten een achtergestelde lening voor grondverwerving. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- het aandeel van de lening bedraagt ten hoogste 50% van de in aanmerking komende verwervingskosten. De gemeente financiert of dekt het overige deel;
- het leenbedrag bedraagt maximaal €10 miljoen per aanvraag, waarbij de fondsbeheerder de bevoegdheid heeft het leenbedrag te bepalen aan de hand van de onderliggende business case;
- de gemeente is vrij in de wijze waarop zij het overige deel van de verwervingskosten financiert of dekt. Geoormerkte Rijksmiddelen die betrekking hebben op dezelfde verwervingskosten worden eerst in mindering gebracht op de voor deze regeling in aanmerking komende verwervingskosten;
- de lening wordt niet als waarborg of garantie aan andere financiers verstrekt;
- de lening wordt verstrekt onder de volgende voorwaarden:
 - De rente op de lening wordt marktconform vastgesteld, rekening houdend met de voorwaarden die op de gemeentelijke financieringsmarkt onder vergelijkbare omstandigheden gelden;
 - de lening, de opslag voor risicodeling en de risicodeling worden vormgegeven met inachtneming van de toepasselijke Europese staatssteunregels, zoals nader uitgewerkt in hoofdstuk 14;
 - de gehanteerde voorwaarden zijn onderbouwd en navolgbaar;
 - er is geen sprake van impliciete garanties.
- de lening wordt verstrekt in de vorm van een bulletlening, waarbij aflossing van de hoofdsom plaatsvindt aan het einde van de termijn. Vervroegde aflossing is mogelijk overeenkomstig de leningsovereenkomst en leidt tot uitstap conform hoofdstuk 7;

- de rente wordt marktconform vastgesteld bij verstrekking van de lening en blijft gedurende de gehele looptijd ongewijzigd;
- de rente wordt gedurende de looptijd bijgeschreven bij de hoofdsom;
- daarnaast wordt een opslag op de rente voor de risicodeling gehanteerd. Deze opslag wordt gedurende de looptijd eveneens bijgeschreven bij de hoofdsom, zie *;
- de hoogte van de rente en de opslag voor risicodeling worden bij verstrekking van de lening vastgesteld en blijven gedurende de looptijd ongewijzigd;
- over opgebouwde rente en opslag wordt geen aanvullende rente of opslag (rente over rente) berekend;
- de looptijd van de lening bedraagt maximaal tien jaar;
- de gemeente wordt en blijft volledig eigenaar van de verworven gronden gedurende de looptijd van de lening;
- de gemeente is verantwoordelijk voor de verwerving van gronden, de planvorming, de verdere projectontwikkeling en de uitvoering van het project;
- afrekening van de lening vindt plaats bij het uitstapmoment, waarbij de exacte systematiek van waardering, verrekening en aflossing is uitgewerkt in hoofdstuk 11 (waardering en afrekening).

De fondsbeheerder kan binnen de kaders van deze spelregels nadere uitvoeringsvoorwaarden stellen voor de beoordeling, verstrekking, monitoring en afrekening van de lening.

**De opslag voor risicodeling is een beperkte, vaste opslag boven de rente. De opslag is zodanig vastgesteld dat deze dient ter dekking van het gedeelde risico en daarmee de revolverendheid van het totale fonds in belangrijke mate borgt; het fonds heeft geen winstoogmerk. De opslag leidt daarmee slechts tot een geringe verhoging van de rente. De hoogte van de opslag wordt bij verstrekking van de lening vastgesteld en vastgelegd in de leningsovereenkomst.*

4 Risicodeling en demarcatie

De regeling voorziet in het delen van negatieve waardeontwikkeling van de grond waarop de lening betrekking heeft. Uitgangspunt is dat de risicodeling wordt bepaald op basis van de initiële businesscase die ten grondslag ligt aan de aanvraag voor de lening en het formele besluit tot verstrekking van middelen. Bij een negatieve waardeontwikkeling van de grond wordt de terugbetalingsverplichting van de gemeente verminderd naar rato van het door het fonds gefinancierde aandeel in de verwervingskosten, binnen de bij instap vastgelegde risicodemarcatie en overeenkomstig hoofdstuk 11. Bij positieve waardeontwikkeling vindt geen winstdeling plaats; de gemeente lost hoofdsom, rente en de opslag voor de risicodeling volledig af.

Uitsluitend de volgende waarde-effecten vallen buiten de risicodeling en blijven volledig voor rekening en risico van de gemeente: waarde-effecten die het gevolg zijn van programmatische of beleidsmatige keuzes van de gemeente die afwijken van, of niet zijn verdisconteerd in, de initiële businesscase (bijvoorbeeld een gewijzigd woningbouwprogramma of een gewijzigde bestemming gebaseerd op een eigen beleidskeuze), tenzij op grond van hoofdstuk 13 een gemotiveerde herijking is goedgekeurd.

Alle overige waardeontwikkelingen van de gefinancierde gronden binnen de reikwijdte van de initiële businesscase vallen binnen de risicodeling.

Een gemotiveerde herijking van de initiële businesscase is uitsluitend mogelijk overeenkomstig hoofdstuk 13.

5 Instapmoment

Een aanvraag kan worden ingediend indien in totaal aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- een formeel goedgekeurd besluit door het college van B&W op het verwervingsplan en de onderliggende businesscase;
- een verwervingsplan met risicoanalyse is opgesteld door de gemeente voor de verwerving van de gronden;
- een businesscase is opgesteld op basis van de op dat moment beschikbare informatie van het project (zie hoofdstuk 10 business case);
- het omgevingsplan nog niet vastgesteld is;
- nog geen grondexploitatie (grex) is geopend.

Het instapmoment ligt daarmee tussen de fase van strategische grondverwerving en het moment waarop het omgevingsplan vastgesteld is en/of de grondexploitatie wordt geopend.

De aanvraagdocumentatie moet voldoende inzicht geven in de voorgenomen verwerving, de strategische betekenis daarvan voor het project, de globale programmatische opzet, de risico's en de financiële uitgangspunten.

De gemeente dient bij de aanvraag in ieder geval de volgende documenten en informatie aan te leveren:

- een goedgekeurd collegebesluit op het verwervingsplan en de businesscase;
- het verwervingsplan (met in ieder geval de uitgangspunten, doelomschrijving, aankoopstrategie, processtappen, in te zetten projectteam en risicoanalyse);
- de businesscase opgesteld overeenkomstig de eisen uit hoofdstuk 10;
- een dekkingsplan voor de verwervingskosten.

In de businesscase wordt verwezen naar onderliggende documenten, zoals onderzoeken, taxaties en kostenramingen. Deze documenten zijn opvraagbaar en hoeven niet (direct) te worden meegestuurd bij de aanvraag. De fondsbeheerder vraagt uitsluitend aanvullende onderliggende stukken op voor zover deze noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

De fondsbeheerder kan, indien noodzakelijk voor de beoordeling van de aanvraag, verzoeken om aanvullende informatie of stukken.

6 Uitstapmoment

Het uitstapmoment markeert het einde van de betrokkenheid van het fonds bij het project en het moment waarop de lening wordt afgerekend. Uitstap kan zowel voortvloeien uit de voortgang van (i) het project (perspectief fonds) als (ii) uit een keuze of gebeurtenis aan de zijde van de gemeente (perspectief gemeente).

Ad (i) Het uitstapmoment van het fonds sluit aan bij formele besluitvorming waarmee het project de initiatieffase verlaat. Uitstap vindt plaats zodra zich één van de volgende omstandigheden voordoet:

- het omgevingsplan onherroepelijk is;
- een grondexploitatie wordt geopend;
- de maximale looptijd van de lening (tien jaar) is verstreken, tenzij op grond van hoofdstuk 13 een gemotiveerde afwijking of verlenging is overeengekomen.

Ad (ii) Naast de hiervoor genoemde situaties kan het uitstapmoment ook worden bepaald door een keuze of gebeurtenis aan de zijde van de gemeente. Dit is in ieder geval aan de orde zodra:

- de gemeente de met de lening verworven gronden geheel of gedeeltelijk vervreemdt, waaronder in ieder geval wordt verstaan verkoop, inbreng in een samenwerkings- of ontwikkelvehikel, ruil tegen andere gronden of andere vormen van eigendomsoverdracht aan een derde;
- de gemeente besluit het project te beëindigen of de verworven gronden een andere bestemming te geven dan de woningbouwontwikkeling waarvoor de lening is verstrekt;
- de gemeente niet langer voldoet aan de project- en programma-eisen uit hoofdstuk 8, waardoor het project buiten de reikwijdte van de regeling komt te vallen;
- de gemeente de lening vervroegd wenst af te lossen, met inachtneming van de in de leningsovereenkomst opgenomen voorwaarden;
- zich een andere materiële wijziging voordoet als bedoeld in hoofdstuk 13 op grond waarvan de fondsbeheerder, in overleg met de gemeente, besluit tot vroegtijdige afwikkeling van de lening.

De gemeente meldt een voorgenomen uitstap onverwijld en gemotiveerd aan de fondsbeheerder, overeenkomstig hoofdstuk 13.

Ongeacht of de uitstap voortvloeit uit het perspectief van het fonds of van de gemeente, geldt bij uitstap het volgende:

- de waardering van de grond (onderdeel van de risico-identificatie) en de eindafrekening tussen fonds en gemeente vinden plaats overeenkomstig hoofdstuk 11;
- de risicodemarcatie zoals vastgelegd in hoofdstuk 4 is onverkort van toepassing, behoudens een goedgekeurde herijking op grond van hoofdstuk 13.
- indien de uitstap voortvloeit uit een transactie van de gemeente met een derde, toont de gemeente aan dat deze transactie marktconform tot stand is gekomen, mede met het oog op de staatssteunkaders uit hoofdstuk 14.

7

Monitoring

Gedurende de looptijd van de lening monitort de fondsbeheerder de voortgang van het project. De gemeente verstrekt ten minste jaarlijks informatie over de voortgang, de ontwikkeling van kosten en opbrengsten, de risico's en de planning. De fondsbeheerder rapporteert op basis hiervan periodiek over de voortgang van de projecten binnen de regeling aan het Rijk. Indien zich relevante afwijkingen voordoen ten opzichte van de initiële businesscase of de planning, meldt de gemeente deze onverwijld aan de fondsbeheerder.

De fondsbeheerder en de gemeente voeren gedurende de looptijd van de lening periodiek bestuurlijk overleg over de voortgang van het project. De frequentie en timing van deze overlegmomenten worden door de fondsbeheerder bepaald, passend bij de kenmerken en voortgang van het project.

In dit overleg wordt in ieder geval besproken:

- of het project zich nog binnen de voorwaarden van de regeling ontwikkelt en zo nee wat de gevolgen daarvan zijn;
- of het uitstapmoment tijdig kan worden bereikt, en;
- of aanvullende informatie nodig is voor de voorbereiding van de afrekening.

8 Project- en programma-eisen

Een aanvraag komt in aanmerking voor de regeling indien aan de volgende cumulatieve eisen wordt voldaan:

- het project betreft de aankoop van gronden ten behoeve van een woningbouwontwikkeling;
- bij de beoordeling wordt gekeken naar het grotere plangebied (zie voor afbakening plangebied hoofdstuk 9) waarvan de verwerving onderdeel uitmaakt, en niet uitsluitend naar de functie van de specifiek te verwerven gronden in het grotere plangebied waarvoor de financiering wordt aangevraagd;
- het programma binnen het plangebied omvat ten minste 50% betaalbare woningen en ten minste 50 woningen;
- het project is voldoende concreet voor beoordeling, blijkend uit de aanvraagdocumentatie (hoofdstuk 5) en de businesscase (hoofdstuk 10);
- het is voldoende aannemelijk dat de ontwikkeling binnen de maximale looptijd van de lening leidt tot vaststelling van een omgevingsplan of opening van een grondexploitatie.

De regeling kan zowel worden toegepast op inbreidings- als op uitbreidingslocaties en draagt bij aan de bredere volkshuisvestelijke opgave om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Daarbij geldt als landelijke ambitie dat op regionaal niveau twee derde van de nieuwbouw woningen binnen het betaalbare segment wordt gerealiseerd. De eis van minimaal 50% betaalbare woningen betreft een projectspecifieke minimumeis voor deelname aan deze regeling.

9 Afbakening plangebied

De regeling heeft betrekking op gronden binnen een geografisch afgebakend plangebied waarbinnen hoofdzakelijk woningbouw wordt gerealiseerd. Binnen dit plangebied kunnen tevens functies worden gerealiseerd die samenhangen met de woningbouwontwikkeling.

De te verwerven gronden kunnen aldus onderdeel zijn van een breder plangebied en de lening aanvraag voor verwerving wordt dan niet geïsoleerd beoordeeld.

De afbakening van het plangebied maakt inzichtelijk:

- welke gronden onderdeel uitmaken van het plangebied;
- welke gronden onderdeel zijn van de lening aanvraag;
- hoe de te verwerven gronden zich verhouden tot het bredere plangebied als geheel;
- welke gronden van het plangebied buiten de lening vallen.

De gemeente onderbouwt de afbakening van het plangebied met een kaart en een beknopte toelichting. Indien binnen het plangebied sprake is van meerdere deelgebieden of deelprojecten, maakt de gemeente inzichtelijk op welke wijze kosten en opbrengsten tussen deze onderdelen samenhangen. Wanneer sprake is van verevening tussen plandelen, wordt toegelicht hoe deze verevening financieel is verwerkt. Indien de ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een bredere gebiedsontwikkeling buiten het plangebied, wordt toegelicht hoe de aanvraag zich verhoudt tot dit bredere geheel. Kosten en opbrengsten buiten het plangebied vallen niet zelfstandig binnen de reikwijdte van de regeling. Voor zover dergelijke kosten of opbrengsten volgens de bij instap vastgestelde businesscase en een navolgbare verdeelsleutel aan het plangebied zijn toe te rekenen, wordt het toerekenbare aandeel betrokken bij waardering van de gronden binnen het plangebied.

De bij de aanvraag gevoegde businesscase heeft betrekking op het gehele plangebied, voor zover nodig om de samenhang, haalbaarheid en risico's van de totale ontwikkeling te kunnen beoordelen. De fondsbeheerder beoordeelt de aanvraag in de context van dit gehele plangebied.

10 Businesscase

Bij de aanvraag wordt een businesscase overlegd.

De businesscase vormt de financiële en inhoudelijke basis voor de beoordeling van de aanvraag. Daarnaast vormt de businesscase het uitgangspunt voor de vaststelling van de risicodemarcatie als bedoeld in hoofdstuk 4. De aard en mate van detail van de businesscase sluiten aan op de initiatieffase van het project. Voor zover gegevens nog niet definitief beschikbaar zijn, kan worden gewerkt met onderbouwde aannames, bandbreedtes en scenario's.

De businesscase moet realistisch, consistent en toetsbaar zijn. Dat houdt in ieder geval in dat:

- de uitgangspunten expliciet zijn gemaakt en herleidbaar zijn naar onderliggende stukken, ramingen, taxaties, onderzoeken en/of bestuurlijke keuzes;
- de businesscase een beschrijving bevat van het beoogde woningbouwprogramma, waaronder het aantal woningen, de beoogde woningtypen en de verdeling naar de categorieën betaalbare woningen;
- kosten, opbrengsten, risico's en fasering in onderlinge samenhang zijn uitgewerkt; een scenarioanalyse is opgesteld die in ieder geval inzicht geeft in het neerwaartse risico inclusief de beheersing van dit risico
- de businesscase inzicht geeft in de te verwerven gronden en bijbehorende kosten, het plangebied (zie hoofdstuk 9), de voorgenomen gebiedsontwikkeling, de programmatische opzet en de verwachte stappenplan en tijdspad naar een vastgesteld omgevingsplan;
- de business case inzicht geeft in de stand van zaken van het project op het moment van aanvraag, inclusief relevante bestuurlijke besluiten, uitgevoerde onderzoeken en de beoogde planning van de verwerving;
- de businesscase inzicht geeft in eventuele afhankelijkheden van derden, waaronder grondeigenaren, ontwikkelaars, woningcorporaties, andere overheden of externe financiers, voor zover deze relevant zijn voor de uitvoerbaarheid van het project;
- de businesscase maakt aan hand van scenarioanalyse eventuele tekorten expliciet en toont aan op welke wijze deze kunnen worden gedekt. Het dekkingsplan is derhalve ook onderdeel van de aanvraag.

De financiële analyse kan een verwacht tekort op de toekomstige grondexploitatie bevatten, mits de gemeente een concreet en onderbouwd dekkingsplan overlegt waaruit blijkt op welke wijze het tekort wordt gedekt. Dit dekkingsplan maakt onderdeel uit van het bestuurlijke besluit (collegebesluit) dat ten grondslag ligt aan de aanvraag. Een eventueel verwacht tekort in de businesscase vormt geen onderdeel van de financiering vanuit deze regeling; de regeling ziet uitsluitend op aankoop van de gronden en dekt een eventuele waardeverandering hiervan gedurende de looptijd van de lening.

Bedragen worden in de businesscase exclusief btw opgenomen. Btw-compensatie is niet van toepassing binnen deze regeling.

De businesscase zoals vastgesteld bij instap vormt het uitgangspunt voor de toepassing van de regeling. Wijzigingen van de uitgangspunten gedurende de looptijd worden behandeld overeenkomstig hoofdstuk 13.

11 Waardering en afrekening

De waardering van de grond bij uitstap vindt plaats op een wijze die uitlegbaar, reproduceerbaar en geschikt is voor toepassing binnen de regeling. Voor de waardering wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de "Praktijkhandreiking Taxaties Gebiedsontwikkelingen" van RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Bij uitstap wordt de marktwaarde van de grond bepaald door een onafhankelijke taxateur. De taxateur bepaalt, gelet op het doel van de taxatie, de fase van de gebiedsontwikkeling en de kenmerken van de te waarden gronden, welke waarderingsmethode of combinatie van waarderingsmethoden passend is. Indien de te waarden gronden onderdeel vormen van een complex, wordt bij de waardering rekening gehouden met de daarvoor geldende taxatiekundige en wettelijke uitgangspunten.

Voor de waardering geldt het volgende:

- de marktwaarde wordt onafhankelijk bepaald;
- omdat op basis van planvorming een andere situatie wordt getaxeerd dan de feitelijke situatie, formuleert de taxateur een bijzonder uitgangspunt;
- de taxateur onderbouwt de gehanteerde methodiek, de gehanteerde uitgangspunten en de relatie met de grondexploitatie en/of het ontwikkelprogramma;
- de gehanteerde uitgangspunten sluiten aan op de programmatische, technische en ruimtelijke uitgangspunten van de initiële businesscase (of de door de fondsbeheerder goedgekeurde afwijking daarvan);
- de taxateur betreft bij de onderbouwing een gevoeligheidsanalyse op de meest bepalende parameters, in het bijzonder de bouwkosten, de opbrengsten en de rendementseis;
- de gemeente is de opdrachtgever van de waardering en eerste contactpersoon voor de taxateur;
- de fondsbeheerder moet kunnen toetsen of de waardering plausibel, consistent en navolgbaar is. Bij gerede twijfel kan de fondsbeheerder zelf een taxatie uit te voeren. Komen gemeente en fondsbeheerder er daarna nog steeds niet uit, dan wijzen de eerdere twee taxateurs een onafhankelijke derde aan.

- indien de te waarderen gronden onderdeel vormen van een groter complex, bepaalt de taxateur de voor de waardering relevante afbakening van het complex overeenkomstig de toepasselijke taxatiekundige en wettelijke uitgangspunten. De afbakening van het complex hoeft daarbij niet samen te vallen met de afbakening van het plangebied of de gronden waarop de lening betrekking heeft.

De waardering ten behoeve van de eindafrekening heeft uitsluitend betrekking op de gronden waarop de lening betrekking heeft. Bij de waardering kunnen kosten, opbrengsten en andere waardebepalende factoren binnen een groter complex worden betrokken voor zover deze volgens de toepasselijke taxatiekundige uitgangspunten aan de te waarderen gronden zijn toe te rekenen. Daarbij worden de bij instap vastgelegde programmatische, ruimtelijke en financiële uitgangspunten gehanteerd. Goedgekeurde wijzigingen worden overeenkomstig hoofdstuk 13 verwerkt.

Bij uitstap vindt een eindafrekening plaats tussen het fonds en de gemeente, op basis van de waardeontwikkeling van de grond gedurende de looptijd van de regeling. De waardeontwikkeling wordt bepaald als het verschil tussen de verwervingsprijs van de grond bij instap en de bij uitstap vastgestelde marktwaarde.

Bij de eindafrekening worden subsidies, bijdragen en andere publieke middelen in aanmerking genomen voor zover deze rechtstreeks betrekking hebben op kosten of waarde-effecten die tevens binnen de risicodeling van deze regeling vallen. Hiermee wordt voorkomen dat hetzelfde nadeel meermaals uit publieke middelen wordt gecompenseerd.

De financiële afrekening vindt plaats op basis van de volgende uitgangspunten:

- de lening wordt verstrekt in de vorm van een bulletlening, waarbij de hoofdsom aan het einde van de looptijd in één keer wordt afgelost. De gemeente heeft de mogelijkheid tussentijds een deel van de lening af te lossen;
- gedurende de looptijd worden rente en een opslag voor risicodeling bijgeschreven bij de lening. De fondsbeheerder verstrekt jaarlijks in januari een overzicht van de stand van de lening;
- het uitstaande bedrag bij uitstap bestaat uit de hoofdsom, de bijgeschreven rente en de bijgeschreven opslag voor risicodeling;
- indien sprake is van een positieve waardeontwikkeling van de grond, wordt geen aanvullende winst gedeeld tussen gemeente en fonds;
- bij positieve waardeontwikkeling betaalt de gemeente het uitstaande bedrag aan het fonds terug, bestaande uit de hoofdsom, de bijgeschreven rente en de bijgeschreven opslag voor risicodeling;
- indien de waarde van de grond bij uitstap lager is dan de verwervingsprijs bij instap, wordt de waardedaling verdeeld tussen het fonds en de gemeente naar rato van het aandeel van het fonds in de verwervingskosten;
- het aandeel van het fonds in een negatieve waardeontwikkeling wordt in mindering gebracht op het totale uitstaande bedrag van de lening. Opgebouwde rente en opslag voor risicodeling blijven volledig verschuldigd. De vermindering van het uitstaande bedrag als

gevolg van een negatieve waardeontwikkeling kan nooit groter zijn dan het uitstaande bedrag van de lening;

- indien het aandeel van het fonds in de negatieve waardeontwikkeling groter is dan het uitstaande bedrag, wordt de aflossingsverplichting van de gemeente op nihil gesteld. Een eventueel resterend verlies blijft voor rekening van de gemeente;
- het aandeel van het fonds in de waardeontwikkeling wordt bepaald door de verhouding tussen het leningbedrag en de totale verwervingskosten.

De onderstaande rekenvoorbeelden illustreren de werking van de regeling in verschillende situaties. De voorbeelden laten zien hoe de waardering, risicodeling en eindafrekening uitwerken bij positieve en negatieve waardeontwikkeling, bij gronden die onderdeel zijn van een groter plangebied en bij programmawijzigingen die gedurende de looptijd van het project optreden. De voorbeelden zijn uitsluitend bedoeld ter verduidelijking van de systematiek van de regeling.

Uitgangspunten rekenvoorbeelden

Tenzij anders vermeld wordt in onderstaande voorbeelden uitgegaan van:

- een lening van 50% van de verwervingskosten;
- een looptijd van tien jaar;
- een (fictieve) vaste rente van 3% per jaar;
- een (fictieve) vaste opslag voor risicodeling van 0,2% per jaar;
- jaarlijkse opbouw van rente en opslag zonder rente-op-rente.

Rekenvoorbeeld positieve waardeontwikkeling

Een gemeente verwerft gronden voor € 20 miljoen.

- Verwervingskosten: € 20 miljoen
- Lening fonds: € 10 miljoen (50%)
- Werkelijke waarde bij uitstap: € 30 miljoen
- Waardestijging: € 10 miljoen
- Opgebouwde rente gedurende de looptijd: € 3 miljoen
- Opgebouwde opslag voor risicodeling gedurende de looptijd: € 0,2 miljoen

De eindafrekening wordt als volgt vastgesteld:

- Hoofdsom lening: € 10 miljoen
- Opgebouwde rente + opslag voor risicodeling: € 3,2 miljoen

Totaal verschuldigd bedrag: € 13,2 miljoen

De gemeente lost de lening af tegen € 13,2 miljoen. De waardestijging van € 10 miljoen blijft voor rekening en risico van de gemeente. Het fonds ontvangt dus geen aanvullende winstdeling bovenop de hoofdsom, rente en opslag voor risicodeling.

Rekenvoorbeeld negatieve waardeontwikkeling

Een gemeente verwerft gronden voor € 20 miljoen.

- Verwervingskosten: € 20 miljoen
- Lening fonds: € 10 miljoen (50%)
- Werkelijke waarde bij uitstap: € 14 miljoen
- Waardedaling: € 6 miljoen
- Opgebouwde rente gedurende de looptijd: € 3 miljoen
- Opgebouwde opslag voor risicodeling gedurende de looptijd: € 0,2 miljoen

Het aandeel van het fonds in de waardedaling bedraagt:

$$50\% \times \text{€ 6 miljoen} = \text{€ 3 miljoen}$$

De eindafrekening wordt als volgt vastgesteld:

- Hoofdsom lening: € 10 miljoen
- Verliesdeling fonds: - € 3 miljoen
- Resterende hoofdsom: € 7 miljoen
- Opgebouwde rente + opslag voor risicodeling: € 3,2 miljoen

Totaal verschuldigd bedrag: € 10,2 miljoen

De gemeente betaalt € 10,2 miljoen aan het fonds ter aflossing van de lening. Het fonds draagt in dit voorbeeld € 3 miljoen van de waardedaling.

Rekenvoorbeeld gronden als onderdeel van een groter plangebied

Een gemeente verwerft met steun van de regeling een deelperceel binnen een groter plangebied.

De overige gronden binnen het plangebied financiert en ontwikkelt de gemeente zelf.

- Verwervingskosten gefinancierde gronden: € 16 miljoen
- Lening fonds: € 8 miljoen (50%)
- Werkelijke waarde bij uitstap: € 13 miljoen
- Waardedaling: € 3 miljoen
- Opgebouwde rente gedurende de looptijd: € 2,4 miljoen
- Opgebouwde opslag voor risicodeling gedurende de looptijd: € 0,16 miljoen

Binnen het grotere plangebied wordt gedurende de looptijd een bodemsanering uitgevoerd voor € 4 miljoen. Uit de onderliggende gebiedsexploitatie blijkt dat 25% van deze saneringskosten is toe te rekenen aan de gefinancierde gronden. De aan het project toe te rekenen saneringskosten bedragen daarmee:

$$25\% \times \text{€ 4 miljoen} = \text{€ 1 miljoen}$$

Deze kosten worden meegenomen bij de bepaling van de werkelijke waarde van de gefinancierde gronden.

Werkelijke waarde bij uitstap na toerekening kosten

- Waarde vóór toerekening zonder kosten buiten plangebied: € 14 miljoen
- Toegerekende saneringskosten: € 1 miljoen
- Werkelijke waarde bij uitstap: € 13 miljoen

Het aandeel van het fonds in de waardedaling bedraagt: **50% x € 3 miljoen = € 1,5 miljoen**

De eindafrekening wordt als volgt vastgesteld:

- Hoofdsom lening: € 8 miljoen
- Verliesdeling fonds: - € 1,5 miljoen
- Resterende hoofdsom: € 6,5 miljoen
- Opgebouwde rente + opslag voor risicodeling: € 2,56 miljoen

Totaal verschuldigd bedrag: € 9,06 miljoen

De gemeente betaalt € 9,06 miljoen aan het fonds. De waardeontwikkeling van de overige plandelen en van gronden en opbrengsten buiten het plangebied blijft volledig buiten deze afrekening.

Rekenvoorbeeld programmawijziging door de gemeente

Een gemeente verwerft gronden voor € 20 miljoen. Na instap besluit de gemeente op eigen beleidsgronden het aandeel betaalbare woningen te vergroten ten opzichte van de initiële businesscase. Hierdoor valt de grondwaarde lager uit dan bij ongewijzigd programma het geval zou zijn.

- Verwervingskosten: € 20 miljoen
- Lening fonds: € 10 miljoen (50%)
- Werkelijke waarde bij uitstap (gewijzigd programma): € 15 miljoen
- Werkelijke waarde bij uitstap op basis van de initiële businesscase: € 18 miljoen
- Waardedaling die binnen de risicodeling valt: € 2 miljoen
- Waardedaling door de programmawijziging (voor rekening gemeente): € 3 miljoen
- Opgebouwde rente gedurende de looptijd: € 3 miljoen
- Opgebouwde opslag voor risicodeling gedurende de looptijd: € 0,2 miljoen

Uitsluitend de waardedaling die past binnen de initiële businesscase wordt gedeeld. De waardedaling die het gevolg is van de programmawijziging blijft op grond van hoofdstuk 4 volledig voor rekening van de gemeente.

Het aandeel van het fonds in de gedeelde waardedaling bedraagt: **50% x € 2 miljoen = € 1 miljoen**

De eindafrekening wordt als volgt vastgesteld:

- Hoofdsom lening: € 10 miljoen
- Verliesdeling fonds: - € 1 miljoen
- Resterende hoofdsom: € 9 miljoen
- Opgebouwde rente + opslag voor risicodeling: € 3,2 miljoen

Totaal verschuldigd bedrag: € 12,2 miljoen

De gemeente betaalt € 12,2 miljoen aan het fonds. De waardedaling van € 3 miljoen als gevolg van de programmawijziging blijft voor rekening en risico van de gemeente; het fonds deelt uitsluitend mee in de waardedaling die binnen de initiële businesscase valt.

12 Toetsing en besluitvorming

De beoordeling van een aanvraag verloopt in de volgende stappen:

- Volledigheidstoets: de fondsbeheerder beoordeelt of alle vereiste stukken zijn aangeleverd, waaronder het verwervingsplan, de businesscase, het collegebesluit en de risicoanalyse.
- Inhoudelijke toets: de fondsbeheerder beoordeelt of de aanvraag past binnen de reikwijdte van de regeling, of het project zich in de initiatieffase bevindt, of de verwerving noodzakelijk en voldoende onderbouwd is, en of de businesscase realistisch, consistent en toetsbaar is. De fondsbeheerder stelt de gemeente gedurende de beoordeling in de gelegenheid de aanvraag mondeling toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden.
- Financiële en risicoanalyse: de fondsbeheerder beoordeelt de marktconformiteit van de uitgangspunten, de plausibiliteit van aannames, de beheersing van risico's, de verhouding tussen Rijksdeelname en gemeentelijke bijdrage en de robuustheid van de opzet.
- Besluitvorming: op basis van deze beoordeling wordt vastgesteld of de lening wordt verstrekt en onder welke voorwaarden, inclusief de vastlegging van de initiële businesscase en de reikwijdte van de risicodeling.

Het fonds behandelt volledige aanvragen op volgorde van ontvangst. Als ontvangstmoment geldt het moment waarop de volledige aanvraag, inclusief de vereiste aanvraagdocumentatie, is ontvangen. Een aanvraag wordt gehonoreerd voor zover deze voldoet aan de voorwaarden van de regeling en daarvoor voldoende middelen beschikbaar zijn. Indien een aanvraag niet binnen de resterende middelen kan worden gehonoreerd, wordt de eerstvolgende aanvraag behandeld die wel binnen het beschikbare budget past.

13 Wijzigingen en bijsturing

Indien zich tijdens de looptijd van de lening wijzigingen voordoen die materieel van invloed zijn op de financiële uitgangspunten, de programmatische opzet, de risicoverdeling of de waardering van de grond (bijvoorbeeld bij een bijzondere waardevermindering als gevolg van het oordeel van de accountant), meldt de gemeente deze onverwijld aan de fondsbeheerder. De gemeente licht daarbij toe:

- welke wijziging zich voordoet;
- wat de oorzaak van de wijziging is;
- welk effect de wijziging heeft op de onderdelen in de businesscase, zoals: kosten, opbrengsten, risico's, planning en waardering en de verwachte eindafrekening zoals bedoeld in hoofdstuk 11;
- of de wijziging binnen de oorspronkelijke risicodemarcatie valt of aanleiding geeft tot een verzoek om herijking, verlenging of vroegtijdige afwikkeling.

Financiële verslechtingen die voortvloeien uit wijzigingen na de initiële businesscase worden behandeld overeenkomstig de risicodemarcatie van hoofdstuk 4. Wijzigingen die het gevolg zijn van programmatische of inhoudelijke keuzes van de gemeente blijven daarmee voor rekening en risico van de gemeente, tenzij op grond van dit hoofdstuk een herijking is goedgekeurd.

De gemeente kan gemotiveerd verzoeken om de initiële businesscase aan te passen. De fondsbeheerder beoordeelt of een aanpassing van de uitgangspunten gerechtvaardigd is. Een dergelijk verzoek moet worden onderbouwd met:

- aangepaste aanvraagdocumentatie;
- aanvullende onderzoeken; of
- andere objectieve informatie waaruit blijkt dat de wijziging niet of niet volledig aan de gemeente kan worden toegerekend binnen de oorspronkelijke aannames.

In afwijking van de in hoofdstuk 3 opgenomen maximale looptijd van tien jaar kan de fondsbeheerder op gemotiveerd verzoek van de gemeente besluiten tot een eenmalige verlenging van de lening. Verlenging is uitsluitend mogelijk indien:

- het project blijft voldoen aan de project- en programma-eisen uit hoofdstuk 8;
- voldoende aannemelijk is dat het uitstapmoment (vaststelling omgevingsplan en/of opening grondexploitatie) binnen de verlengde termijn wordt bereikt;
- de vertraging aantoonbaar niet of niet volledig aan de gemeente is toe te rekenen, dan wel voortvloeit uit externe omstandigheden die bij instap redelijkerwijs niet voorzienbaar waren;
- de gemeente onderbouwt op welke wijze de risico's gedurende de verlengde periode worden beheerst.

Het verzoek tot verlenging wordt uiterlijk twaalf maanden vóór het einde van de oorspronkelijke looptijd ingediend, in aansluiting op het bestuurlijk overleg als bedoeld in hoofdstuk 6, en gaat vergezeld van een geactualiseerde businesscase, verwervings- en dekkingsplan en een collegebesluit.

Voor de verlenging gelden de volgende uitgangspunten:

- de verlengingstermijn bedraagt ten hoogste drie jaar, waarbij de totale looptijd van de lening niet meer dan dertien jaar kan bedragen;
- de bij instap vastgestelde rente en opslag voor risicodeling blijven ongewijzigd en worden gedurende de verlengingsperiode op dezelfde wijze bijgeschreven bij de hoofdsom;
- de risicodemarcatie van hoofdstuk 4 blijft onverkort van toepassing, tenzij op basis van de geactualiseerde businesscase een herijking wordt goedgekeurd;
- de fondsbeheerder kan aan de verlenging aanvullende voorwaarden verbinden, waaronder intensivering van de monitoring als bedoeld in hoofdstuk 6.

De fondsbeheerder kan naar aanleiding van een wijziging tot de volgende conclusies komen:

- de wijziging valt binnen de risicoregeling en wordt onderdeel van de eindafrekening;
- de impact van de wijziging is voor rekening van de gemeente;
- de looptijd van de lening wordt verlengd overeenkomstig de hiervoor genoemde uitgangspunten;
- besloten wordt tot vroegtijdige afwikkeling van de lening en uitstappen indien het project niet meer voldoet aan de project- en programma eisen (zie hoofdstuk 8).

De fondsbeheerder neemt binnen zes weken een besluit en motiveert dit richting de gemeente. Een afwijzing van een verzoek tot verlenging leidt tot uitstap conform hoofdstuk 7 zodra de oorspronkelijke looptijd is verstreken.

14 Staatssteun

De verstrekking van leningen binnen deze regeling vindt plaats met inachtneming van de geldende Europese staatssteunregels. De rente op de lening wordt marktconform vastgesteld ten opzichte van de financieringsmarkt voor gemeenten. De opslag voor risicodeling vormt een afzonderlijke vergoeding voor het aandeel dat het fonds draagt in een negatieve waardeontwikkeling.

De gemeente draagt er zorg voor dat de toepassing van de regeling, en de eventuele doorwerking daarvan naar betrokken partijen, niet leidt tot ongeoorloofde staatssteun.

Constructies waarbij risico's of opbrengsten zodanig worden afgedekt dat sprake kan zijn van impliciete garanties, worden vermeden.

15 Definities

Initiatieffase

De initiatieffase is de fase van gebiedsontwikkeling die aanvangt op het moment dat een gemeente een concreet voornemen heeft tot (her)ontwikkeling van een gebied of tot het verwerven van gronden ten behoeve van woningbouw, en dit voornemen wordt uitgewerkt in een verwervingsplan. Dit voornemen kan voortkomen uit bestaande beleidskaders, zoals een omgevingsvisie of ander gemeentelijk beleid, maar is nog niet uitgewerkt in een vastgesteld omgevingsplan of een grondexploitatie.

Businesscase

Het geheel van financiële, programmatische, ruimtelijke en risicomatige uitgangspunten voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling waarop de aanvraag is gebaseerd en op grond waarvan de fondsbeheerder de aanvraag en de risicodeling beoordeelt.

Verwervingsplan

Het document waarin de gemeente de voorgenomen verwerving van gronden onderbouwt, inclusief de strategische noodzaak, de afbakening van de gronden en de relatie met de beoogde gebiedsontwikkeling.

Verwervingskosten

De totale kosten die de gemeente maakt voor de aankoop van gronden binnen het plangebied, inclusief alle direct aan de verwerving toe te rekenen bijkomende kosten, zoals:

- overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastrale kosten;
- kosten voor taxaties en waardeadviezen die direct samenhangen met de verwerving;

Grondexploitatie

De financiële raming of exploitatie waarin de kosten en opbrengsten van grondontwikkeling in samenhang worden beschouwd. In de praktijk betreft dit het proces van verwerving, sloop, sanering, bouwrijp maken en uitgifte van gronden.

Inbrengwaarde

De waarde van grond of bestaand vastgoed bij inbreng in een grondexploitatie of andere financiële uitwerking van een gebiedsontwikkeling, te bepalen op basis van de toepasselijke wettelijke en taxatiekundige uitgangspunten.

Waardering

De onderbouwde bepaling van de waarde van de grond of het vastgoed waarvoor de regeling wordt toegepast, passend bij de fase van het project en uitgevoerd op basis van een onafhankelijke taxatie of waardeadvies conform de uitgangspunten van de "Praktijkhandreiking Taxaties Gebiedsontwikkelingen" van RICS.

Waardeontwikkeling

Het verschil tussen de verwervingsprijs van de grond bij instap en de werkelijke waarde op basis van een taxatie van de grond bij uitstap, vastgesteld overeenkomstig hoofdstuk 11.

Betaalbare woningen

Voor de toepassing van de project- en programma-eisen uit hoofdstuk 8 vallen onder betaalbare woningen:

1. sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
2. huurwoning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste:
 - I. het bedrag als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit huurprijzen woonruimte; of
 - II. het onder i bedoelde bedrag met inbegrip van een vermeerdering als bedoeld in artikel 8a, eerste, derde, vierde of vijfde lid, voor zover het gaat om een huurwoning als bedoeld in die leden;
3. betaalbare koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam bij eerste verkoop van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 7, vierde lid, van de Huisvestingswet 2014;

Opslag voor risicodeling

De aanvullende vergoeding die het fonds ontvangt voor het dragen van een aandeel in een negatieve waardeontwikkeling van de gefinancierde gronden. De opslag wordt gedurende de looptijd van de lening bijgeschreven bij de hoofdsom en maakt onderdeel uit van de eindafrekening.