



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000040547

Datum
8 februari 2024

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met
Ministerie van Financiën

Bijlage(n)
2

Aan Minister van BZK
Van Directie WB/WN

nota

Kamerbrief rapport Capital Value doorbouwfaciliteit

Aanleiding

Capital Value heeft een onderzoek uitgevoerd naar de verschillende beleidsopties om in veranderende economische omstandigheden de woningbouwproductie te ondersteunen. Dit onderzoek heeft u onder andere tijdens het debat op 5 juli 2023 aan de Tweede Kamer toegezegd.

Geadviseerd besluit

Akkoord te gaan met de Kamerbrief, deze te ondertekenen en samen met het rapport van Capital Value aan de Tweede Kamer te verzenden.

Kern

- In het debat van 5 juli 2023 heeft u de Tweede Kamer een onderzoek naar een doorbouwgarantie en eventuele alternatieven toegezegd.
- Naar aanleiding hiervan heeft u Capital Value opdracht gegeven te een doorbouwgarantie te onderzoeken en het eerdere onderzoek hiernaar van Brink uit 2020 te actualiseren.
- In oktober heeft de Tweede Kamer een amendement van de leden Grinwis en Nijboer aangenomen, waarmee € 175 mln is gereserveerd voor het oprichten van een doorbouwgarantie (een opkoopfonds).
- Op basis van het onderzoek van Capital Value concludeert u dat het onverstandig is om de € 175 miljoen in te zetten voor een opkoopfonds. Het instrument is risicovol. Bovendien is de gereserveerde € 175 mln. onvoldoende om met een doorbouwgarantie de woningbouwproductie effectief te steunen. De Kamerbrief bevat een opsomming van de verschillende nadelen van een opkoopfonds.
- Met de Kamerbrief kondigt u aan een alternatief, de doorbouwfaciliteit, te willen gaan verkennen. Een doorbouwfaciliteit is een entiteit, gesteund / opgericht door het Rijk, die leningen verstrekt aan ontwikkelaars voor de bouwfase van de onverkochte woningen van projecten waarbij de voorverkoop achterblijft. Deze faciliteit is in potentie minder risicovol en effectiever dan een opkoopfonds.
- Voor de uitwerking van de doorbouwfaciliteit zullen gesprekken met afbouwverzekeraars, kredietverstrekkers en ontwikkelaars worden gevoerd. Daarnaast zijn er aspecten zoals staatssteun en aanbesteding die nader moeten worden uitgezocht.
- Uitwerking gaat over onder andere de behoefte gezien de kapitaalkracht, het type projecten en woningen en de vormgeving van de voorwaarden van de

doorbouwfaciliteit, welk deel van bouwkosten van de woningen of het project maximaal wordt gefinancierd, hoe de zekerheidsstelling wordt vormgegeven. Ook moet het protocol bij niet nakomen van betalingsverplichtingen worden vormgegeven en worden bepaald wat er gebeurt met woningen die in of na de bouwfase nog niet zijn verkocht. Daarnaast moet de governance van de entiteit worden bepaald.

- U zegt de Kamer toe hen voor het zomerreces te informeren over de uitwerking van de doorbouwfaciliteit.

Onze referentie
2024-0000040547

Datum
8 februari 2024

Toelichting

Een doorbouwfaciliteit financiert de bouwfase van onverkochte woningen in een project. Er wordt financiering verschaft aan ontwikkelaars voor projecten waarbij het voorverkooppercentage nog lager ligt dan de 70% die door kredietverstrekkers en afbouwverzekeraars wordt gevraagd. Het cijfermatige voorbeeld hieronder laat zien hoe een doorbouwfaciliteit een project ondersteunt.

Stel dat een project van 300 koopwoningen met een totale bouwsom van 100 miljoen euro pas voor 50% is voorverkocht (50 miljoen euro is voorgefinancierd), dan verstrekt de doorbouwfaciliteit financiering voor de overige 20% (20 miljoen euro) die nodig is om de voorverkoop tot 70% te brengen. De overige 30% (30 miljoen euro) zal de ontwikkelaar zelf moeten voorfinancieren via eigen middelen of aanvullend vreemd vermogen. De verstrekte financiering van de doorbouwfaciliteit wordt terugbetaald naarmate de woningen gedurende de bouwfase worden verkocht. De faciliteit heeft hierdoor een revolverend karakter.

Financiële/juridische overwegingen

Met Amendement van de leden Nijboer en Grinwis¹ is € 175 miljoen beschikbaar in het begrotingsjaar 2025 voor een doorbouwgarantie.

Indien na onze vervolganalyse wordt gekozen voor oprichting van een doorbouwfaciliteit, krijgen we te maken met het juridische vragen rondom staatssteun en het aanbestedingsrecht.

Politieke context

Een doorbouwfaciliteit richt zich op hetzelfde knelpunt als het opkoopfonds en sluit aan op de intentie achter het amendement. Om invulling te geven aan het amendement van de leden Nijboer en Grinwis, werkt u de doorbouwfaciliteit nader uit.

Krachtenveld

De signalen uit de markt over het inzetten van € 175 miljoen van het amendement voor een doorbouwfaciliteit zijn positief danwel afwachtend. Met name omdat het afhankelijk is van de voorwaarden, die nu nog onbekend zijn, of een doorbouwfaciliteit het juiste antwoord is voor het door marktpartijen ervaren knelpunt.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

¹ Kamerstukken II, vergaderjaar 2023 - 2024, 36 410 VII, nr. 14

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Onze referentie
2024-0000040547

Datum
8 februari 2024

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief Rapport Capital Value Doorbouwen in veranderende marktomstandigheden	