

SVn financiert mee in de voorfase van woningontwikkeling

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) financiert mee in woningprojecten op transformatielocaties, zoals voormalige fabrieks- en industrieterreinen. Maximaal de helft van de ontwikkel- en plankosten worden uit de zogeheten Transformatiefaciliteit gefinancierd. “Wij dichtten het gat waar banken niet in springen”, zegt fondsmanager Nico van Est.

Fondsmanager Nico van Est van SVn in Amersfoort ziet dat hij nog veel zendingswerk te doen heeft. Juist in de moeilijke tijden die met het oplopen van de rente in de vastgoedsector zijn aangebroken, kan hij ontwikkelaars bijstaan in de voorfase van ontwikkelingsprojecten. Enkele ontwikkelaars en gemeenten zijn inmiddels goed op de hoogte van de mogelijkheden die het stimuleringsfonds biedt, vertelt hij. Verder is de bekendheid van het fonds in de vastgoedsector beperkt. “Dat is eeuwig zonde”, zegt Van Est.

De zogeheten Transformatiefaciliteit, is een initiatief van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en SVn. Van Est werkt al een paar jaar aan de Transformatiefaciliteit, een revolverend fonds waaruit kortlopende geldleningen worden verstrekt van minimaal 500.000 tot maximaal 3,5 miljoen euro voor de

“Het is geen subsidie, maar een zakelijke lening tegen marktconforme rente en voorwaarden”

financiering van de voorfase van woningbouwprojecten. Met de leningen kunnen initiatiefnemers sneller starten met de ontwikkeling of herontwikkeling van hun locaties. Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om een subsidie, maar een zakelijke lening tegen marktconforme rente en voorwaarden. “We letten er scherp op dat de lening niet kan worden aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun. Dat lijkt heel rigide, maar in de praktijk is vaak meer mogelijk dan op het eerste gezicht gedacht.”

Aankoop, ontwikkel- en plankosten

Een lening kan worden ingezet voor de aankoop van een ontwikkelpositie en alle plankosten tot een onherroepelijke bouwvergunning is afgegeven. Daarna stopt de bemoeienis van het stimuleringsfonds, legt Van Est uit. De lening is nadrukkelijk niet bedoeld voor de financiering van bouwkosten. Eventueel kan een ontwikkelplan in enkele fasen worden opgeknipt, waardoor voor elke fase een beroep kan worden gedaan op de Transformatiefaciliteit. Voorwaarde is dat het fonds maximaal de helft van de ontwikkel- en plankosten financiert.

“Bij een lening van 3,5 miljoen heb je het dus over zeven miljoen euro financiering van de voorfase. Dan praat je al gauw over

een project van 100 tot 150 woningen, mogelijk meer. Combinaties met de inbreng van eigen vermogen en cofinanciering van andere geldverstrekkers en subsidies van publieke of private partijen zijn mogelijk”, legt Van Est uit. Normaal gesproken wordt de financiering die SVn projectontwikkelaars biedt gefinancierd uit eigen vermogen, of met een banklening. “Door de verslechterde marktomstandigheden geven banken op dit moment meestal niet thuis. Dat is het gat dat we met de Transformatiefaciliteit kunnen dichtten.”

Zestig procent betaalbaar

Een verdere voorwaarde voor het verstrekken van de leningen betreft de betaalbaarheid van de woningen. Op projectniveau streeft het stimuleringsfonds naar een woningbouwprogramma dat voor gemiddeld zestig procent bestaat uit betaalbare woningen in het sociale of middelduresegment of koopwoningen tot de maximale NHG-grens. De betaalbaarheidseis van zestig procent geldt op portefeuilleniveau van de totale Transformatiefaciliteit.

De Transformatiefaciliteit is gestart in 2020. Inmiddels zijn met leningen uit het fonds tussen 25 en 30 projecten gefinancierd. Bij de start was het fonds vrij klein, met een totale omvang van 38 miljoen euro. Dat is via een omvang van 58 miljoen aangezwollen tot tachtig miljoen euro nu. Doordat er sprake is van een revolverend fonds wordt verwacht dat tot 2030 ruim 200 miljoen euro beschikbaar kan worden gesteld. Rentebetalingen en aflossingen stromen terug in het fonds. “We willen met leningen uit het fonds zo’n 23.000 woningen tot ontwikkeling helpen brengen. Met het publieke

Wie?



Nico van Est is fondsmanager bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) in Amersfoort, waar hij al vijftien jaar werkt. Hij deed ervaring in de vastgoedsector op bij Bouwfonds Property Finance. Zijn carrière startte hij als notarieel medewerker bij verschillende notariskantoren. Van Est studeerde Nederlands recht in Utrecht, met als specialisatie ondernemings- en appartementsrecht.



Glasfabriek Schiedam: Wonen, werken en verblijven op een plek met historie

geld – en evenveel privaat geld – ontstaat een hefboom in de markt. Elke euro die een ontwikkelaar in een project steekt, verdubbelen we. We zien dat dit al tot meer dynamiek in de markt leidt. Geen beweging is dood in de pot.”

Project Wout

Aan de westkant van Amsterdam worden in Haven-Stad de komende jaren woon- en werkwijken ontwikkeld met wel 70.000 woningen. Project Wout draagt daaraan in deelgebied Sloterdijk 624 woningen bij. Met een lening uit de Transformatiefaciliteit werd een ontwikkelconsortium rond Steengoed van ontwikkelaar Ton van Oosten eigenaar van de locatie van de Amsterdamse tegelhandel Wout. De ontwikkeling tot aan de start van de bouw wordt verder gefinancierd met een lening van ABN Amro en de inbreng van eigen vermogen. De financiering uit de Transformatiefaciliteit dichtte het gat waarvoor de ontwikkelcombinatie geen banklening kon krijgen. De bank

**“Door de verslechterde
marktomstandigheden,
geven banken op
dit moment meestal
niet thuis”**

kijkt bij de waardering van de ontwikkelplot naar de waarde van de huidige bedrijfsruimte, niet naar wat deze na de transformatie waard zou kunnen zijn. Daarvoor zijn er voor de herontwikkeling te veel onzekerheden en risico's. Met de SVn-lening durfde het ontwikkelconsortium in juli 2022 de sprong wel aan en kon daardoor versneld ontwikkelen. Inmiddels tonen marktpartijen interesse in de geplande woningen.

Herontwikkeling Nibb-it-fabriek

Een ander voorbeeld van een financiering uit de Transformatiefaciliteit is het terrein

van de voormalige Nibb-it-fabriek in Breda, waar minister van Ollongren, kort na de start van de Transformatiefaciliteit, een werkbezoek bracht. Op de plek waar in het verleden zakken zoutjes van de productielijn liepen, heeft de lokale ontwikkelcombinatie NBU/Maas-Jacobs de bouw van dik 600 woningen gepland. Doordat NBU/Maas-Jacobs gebruikmaakt van de Transformatiefaciliteit, bleef er financiële ruimte over om nog twee andere projecten te starten. Die projecten bleken goed voor nog eens 235 woningen.



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

Voor kwaliteit van wonen en leven