Financiële consequenties landelijke werking Fonds Duurzaam Funderingsherstel

Herijking berekeningen

1. Aanleiding en vraagstelling

1.1 Aanleiding

Veel gebouwen in Nederland hebben te maken met funderingsschade. Door klimaatverandering zal dit probleem komende jaren groeien. De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur[1] (Rli) gaat ervan uit dat 425.000 panden in de periode tussen nu en 2035 te maken krijgen met verzakkingsschade. Als er geen preventieve maatregelen genomen worden, kan het totale schadebedrag oplopen tot €54 miljard.

De Rli pleit daarom voor een aanpak waarin wordt gewerkt aan i) het verbeteren van de informatievoorziening rondom funderingsrisico's, zodat funderingsproblemen correct worden ingeprijsd; ii) het voorkomen van funderingsschade en iii) een krachtige uitvoering van funderingsherstel waarin tempo wordt gemaakt met individuele en collectieve maatregelen.

De totale kosten die gemoeid zijn met de aanpak die de Rli voorstelt bedragen €12,5 miljard over de periode van 2024 tot en met 2035. Dit bedrag bestaat voor €12 miljard uit subsidies aan gebouweigenaren. Het gaat hierbij om subsidies voor funderingsonderzoek, het opstellen van een herstelplan en funderingsherstel.

Daarnaast pleit de Rli ervoor dat iedereen het bedrag boven het subsidiebedrag dat nodig is voor funderingsherstel zou moeten kunnen lenen. Het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (FDF) speelt hierin een relevante rol. Het FDF is een fonds dat financiering regelt voor woningeigenaren die op de reguliere financieringsmarkt geen hypotheek kunnen afsluiten (oftewel 'niet-kunners'). Woningeigenaren worden geclassificeerd als 'niet-kunner' op het moment dat hun *loan to income* (LTI) of *loan to value* (LTV) groter is dan 100%[2]. Ten tijde van de publicatie van de Rli had het FDF nog geen landelijke werking; enkel woningeigenaren in gemeenten en provincies aangesloten bij het fonds konden een aanvraag doen.[3]

1.2 Vraagstelling

Rebel[4] heeft in 2023 inzichtelijk gemaakt wat de financiële consequenties zijn van het geven van een landelijke werking aan het FDF. U heeft ons gevraagd om de berekeningen te herijken op basis van nieuwe inzichten van de Rli. Specifiek heeft u ons gevraagd om de volgende zaken inzichtelijk te maken:

- De financiële resultaten van een landelijk werkend fonds over de periode 2024 t/m 2033 aan de hand van een drietal scenario's;
- Het effect van een verruiming van de leenvoorwaarden voor verduurzaming op de financiële resultaten van het fonds;

[1] Bron: Goed gefundeerd: advies om te komen tot een nationale aanpak van funderingsproblematiek (rli.nl)

[2] Bron: Maximale hypotheek op basis van inkomen (LTI) | Leennormen voor hypotheken | Home | Volkshuisvesting Nederland en Maximale hypotheek op basis van woningwaarde (LTV) | Leennormen voor hypotheken | Home | Volkshuisvesting Nederland

[3] Het kabinet is voornemens (Voorjaarsnota 2024) extra middelen vrij te maken, waardoor landelijke werking van het fonds geïmplementeerd kan worden. De formele besluitvorming in de Tweede en Eerste Kamer over de Voorjaarsnota moet nog plaatsvinden.

[4] Zie: Landelijke werking Fonds Duurzaam Funderingsherstel | Rapport | Rijksoverheid.nl

- Het effect van een renteloze lening op deze financiële resultaten.

Belangrijk om te benadrukken is dat bij de berekeningen van de financiële resultaten geen rekening is gehouden met een eventuele subsidieregeling. Op het moment dat er wel een subsidieregeling komt, zou dit – afhankelijk van de exacte vorm van de regeling – ervoor kunnen zorgen dat minder woningeigenaren gebruik hoeven te maken van het fonds, omdat door subsidie hun LTI en LTV verbeteren.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we welke uitgangspunten ten grondslag liggen aan de berekeningen. In hoofdstuk 3 beschrijven we de financiële resultaten van het fonds bij landelijke werking. In hoofdstuk 4 laten we zien wat het effect van verruiming van de leenvoorwaarden en de introductie van een renteloze lening is op de financiële resultaten van het fonds.

2. Uitgangspunten berekeningen

Om het financiële resultaat van het FDF met landelijke werking te bepalen, hebben we een aantal aannames gedaan. Deze aannames worden weergeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1: uitgangspunten berekeningen landelijke werking FDF

Scenario	Laag	Midden	Hoog
Aantal aanvragen 2024	25	25	25
Jaarlijkse groei aantal aanvragen -exponentieel	5%	10%	20%
Gemiddelde lening	€50k	€65k	€80k
Extra lening bij verruiming leenvoorwaarden	€10k	€15k	€20k
Rente funderingslening	3,4%	3,9%	4,4%
Afslag niet-betalers rente en aflosssing -% resterend na 3 jaar hertoetsingsmoment	10%	15%	20%
Rente schatkistbankieren	3,4%	3,9%	4,4%
Rente private funding	2,7%	2,7%	2,7%
Beginbalans fonds	€13 mln	€13 mln	€13 mln

Zoals blijkt uit de tabel, onderscheiden we drie scenario's, te weten een laag scenario, een midden scenario en een hoog scenario. Relevant om op te merken is dat het midden scenario nieuw is ten opzichte van de analyse uit 2023. Daarnaast zijn de volgende uitgangspunten ten opzichte van de analyse uit 2023 herijkt:

- **Aantal aanvragen** in het eerste jaar (2024) is aangepast van 25 (laag) en 50 (hoog) naar 25 in alle drie de scenario's. Dit omdat in 2023 het aantal aanvragen bij het FDF 17 bedroeg en de verwachting niet is dat het aantal aanvragen in het eerste jaar van landelijke werking een significante groei zal doormaken. Relevant om te benadrukken is dat het jaarlijks aantal

aanvragen dus op historische gegevens van het fonds gebaseerd is en niet op de schattingen van de Rli betreffende het totaal aantal schadegevallen.

- **Jaarlijkse groei** van het aantal aanvragen is aangepast van 5% (laag) en 10% (hoog) naar 5% (laag), 10% (midden) en 20% (hoog). Het groeipercentage in het hoge scenario is dus verhoogd van 10% naar 20%. Alhoewel we het niet waarschijnlijk achten dat het aantal aanvragen in het eerste jaar van landelijke werking een significante groei doormaakt, achten we het wel plausibel dat – bijvoorbeeld door extra inspanningen in het voortraject - op termijn het aantal herstelwerkzaamheden en fondsaanvragen zal groeien.
- **Gemiddelde lening** is aangepast van €55k (laag) en €100k (hoog) naar €50k (laag), €65k (midden) en €80k (hoog). Dit omdat de gemiddelde herstelkosten op basis van de schattingen van de Rli ca €63k[5] per schadegeval bedragen. Het midden scenario sluit met een gemiddelde lening van €65k ongeveer aan op dit gemiddelde bedrag. In het lage scenario is een afslag gedaan van €15k op het midden scenario, in het hoge scenario is een opslag gedaan van €15k.
- **Extra lening bij verruiming leenvoorwaarden** is toegevoegd om inzichtelijk te kunnen maken wat de financiële consequenties zijn van het verruimen van de leenvoorwaarden voor verduurzamingsopgaven, zoals woningisolatie.[6] De verruiming van de leenvoorwaarden is niet meegenomen in de resultaten van de basisanalyse, maar wel in de gevoeligheidsanalyse. Hierbij zijn we uitgegaan van een opgave van €15k per woning voor het midden scenario. Dit bedrag is gebaseerd op de gemiddelde kosten voor een standaard woningisolatie bij de versterkingsoperatie in de regio Groningen. Hierop doen we een afslag van €5k voor het lage scenario en een opslag van €5k voor het hoge scenario.
- **Rentepercentages** op de funderingslening zijn geactualiseerd. Hierbij is de rente in het midden scenario gebaseerd op de rente van het fonds d.d. 19/03/2024. De rente in het lage scenario is gebaseerd op de rente van het fonds met een afslag van 0,5%-punt, de rente in het hoge scenario op een opslag van 0,5%-punt.
- **Afslag van niet-betalers na 3 jaar** is aangepast van 20% (laag) en 10% (hoog) naar 10% (laag), 15% (midden) en 20% (hoog). Dit omdat in 2023 de namen van de scenario's betrekking hadden op de rentabiliteit van het fonds. In deze analyse is hiervan geabstraheerd.
- **Rente op schatkistbankieren** is geactualiseerd. Hierbij is de rente in het midden scenario gebaseerd op het overnight tarief d.d. 19/03/2024. In het lage scenario wordt hierop een afslag genomen van 0,5%-punt, in het hoge scenario een opslag van 0,5%-punt.
- In alle drie de scenario's is de **beginbalans** van het fonds aangepast van ca €14,5 mln naar €13,0 mln.
- Tenslotte is een **rente op private funding** toegevoegd aan het model om te kunnen berekenen welke vergoeding aan private partijen betaald dient te worden op het moment dat bijstorting in het fonds niet alleen uit publieke middelen komt. Wat betreft deze **benodigde bijstorting** nemen we aan dat:
    - De benodigde bijstorting van het fonds voor 2/3^{e} uit private funding bestaat en voor 1/3^{e} uit funding vanuit het Rijk;

[5] De Rli gaat ervan uit dat 25% van de schadegevallen een schade heeft van €120k, 35% van €60k en 40% van €30k. Dit komt neer op een gemiddeld schadebedrag van ca €63k.

[6] Vloerisolatie zat al wel in de scope van het fonds en is zelfs verplicht. Andere duurzaamheidsmaatregelen zaten niet in de scope.

- Funding door private partijen met risicovrije rente vergoed wordt. Hierbij is de 10-jaars Euribor d.d. 19/03/2024 van 2,7% voor alle scenario's als uitgangspunt genomen;
- De private funding met een jaarlijkse storting wordt aangetrokken;
- Er geen tussentijdse aflossing plaats op de private funding. Er dienen wel afspraken gemaakt te worden over een exit/herfinanciering. Plausibel is dat op dat moment de bijstorting van de financier(s) wordt afgelost. Het Rijk neemt in dat geval het verlies dat er in het fonds is (met andere woorden: verlies is niet op basis van de verdeelsleutel 2/3^{e} voor de private financiers en 1/3^{e} voor het Rijk).

3. Financiële consequenties landelijke werking FDF

De financiële resultaten van het fonds drukken we uit in termen van liquiditeit en rentabiliteit.

- De **liquiditeit** heeft betrekking op de kasstromen van het fonds. Hierbij kijken we naar i) het eerste benodigde moment van bijstorten en ii) de benodigde bijstorting voor de periode 2024 t/m 2033;
- Bij de **rentabiliteit** van het fonds kijken we naar het cumulatieve resultaat in de periode 2024 t/m 2033.

De financiële resultaten van het fonds worden weergeven in tabel 3.1. Uit deze tabel blijkt dat:

- Het **cumulatieve resultaat** t/m 2033 van het fonds in het lage scenario positief is en in het midden scenario en hoge scenario negatief. In vergelijking met de kosten die gemoeid zijn met de aanpak zoals voorgesteld door de Rli gaat het qua orde grootte om een beperkt resultaat;
- Het **eerste moment** waarop **bijstorting benodigd** is, in het hoge scenario het vroegst is, namelijk al in 2027. In het midden scenario is bijstorting voor het eerst benodigd in 2028 en in het lage scenario pas in 2031;
- De totaal **benodigde bijstorting van private financiers en het Rijk** ca €3,3 mln (scenario laag) tot €44,9 mln (scenario hoog) bedraagt.

Tabel 3.1: Financiële resultaten landelijk FDF over de periode 2024 t/m 2033

	Laag	Midden	Hoog
Cumulatief resultaat t/m 2033	€-0,3 mln	€-1,1 mln	€-3,0 mln
Eerste jaar benodigde bijstorting	2031	2028	2027
Benodigde bijstorting t/m 2033	€3,3 mln	€14,7 mln	€44,9 mln
Waarvan bijstorting private financiers (=2/3^{e} benodigde bijstorting)	*€2,2 mln*	*€9,8 mln*	*€30,0 mln*
Waarvan bijstorting Rijk (=1/3^{e} benodigde bijstorting)	*€1,1 mln*	*€4,9 mln*	*€15,0 mln*

4. Gevoeligheidsanalyses

4.1 Verruiming leenvoorwaarden

Zoals reeds toegelicht is, is het doel van deze analyse ook inzichtelijk te maken wat het effect is van verruiming van de leenvoorwaarden voor verduurzaming op het financiële resultaat van het fonds. Hierbij gaan we uit van €10k extra lening in het lage scenario, €15k extra lening in het midden scenario en €20k extra lening in het hoge scenario (zie tabel 2.1). Het effect van deze verruiming wordt weergeven in tabel 4.1. Uit deze tabel blijkt dat indien de leenvoorwaarden worden verruimd en ook verduurzaming meegefinancierd zou kunnen worden:

- Het **fondsresultaat** verslechtert met ca €-0,5 mln (scenario laag) tot €-1,3 mln (scenario hoog);
- Het eerste **bijstortmoment** – afhankelijk van het scenario – ca 1 à 2 jaar eerder valt;
- De **totaal benodigde bijdrage** t/m 2033 stijgt naar €6,8 mln (scenario laag) tot €59,8 mln (scenario hoog).

Tabel 4.1: Effect van verruiming leenvoorwaarden op financiële resultaten landelijk FDF over de periode 2024 t/m 2033

Scenario	Cumulatief resultaat t/m 2033 in mln €	Δ cumulatief resultaat t/m 2033 in mln €	Eerste moment benodigde bijstorting	Benodigde bijstorting t/m 2033 in mln €	Δ benodigde bijstorting t/m 2033 in mln €
Basisscenario laag	-0,3		2031	3,3	
Laag met verruiming leenvoorwaarden €10k per lening	-0,8	-0,5	2029	6,8	3,5
Basisscenario midden	-1,1		2028	14,7	
Midden met verruiming leenvoorwaarden €15k per lening	-1,8	-0,7	2027	21,4	6,7
Basisscenario hoog	-3,0		2027	44,9	
Hoog met verruiming leenvoorwaarden €20k per lening	-4,3	-1,3	2026	59,8	14,9

4.2 Renteloze lening

Daarnaast hebben we onderzocht wat het effect van een renteloze lening op het financiële resultaat van het fonds zou kunnen zijn. De resultaten van deze gevoeligheidsanalyse zijn opgenomen in tabel 4.2. Hieruit blijkt dat:

- Het **fondsresultaat** door de introductie van de renteloze lening verslechtert met ca €-0,8 mln (scenario laag) tot €-2,0 mln (scenario hoog);
- Het **eerste bijstortmoment** nagenoeg ongewijzigd blijft;
- De **totaal benodigde bijdrage** t/m 2033 stijgt naar €3,8 mln (scenario laag) tot €46,1 mln (scenario hoog). Dit is een vrij beperkte stijging van de benodigde Rijksbijdrage. Dit komt omdat de analyse beperkt is tot de periode 2024 t/m 2033. Op langere termijn is dit effect groter, omdat i) het aantal leningnemers exponentieel groeit; en ii) in de eerste 3 jaar (van een gemiddelde aflossingsperiode van 15 jaar) geen rente wordt betaald door leningnemers.

Tabel 4.2: Effect van renteloze lening op financiële resultaten landelijk FDF over de periode 2024 t/m 2033

Scenario	Cumulatief resultaat t/m 2033 in mln €	Δ cumulatief resultaat t/m 2033 in mln €	Eerste moment benodigde bijstorting	Benodigde bijstorting t/m 2033 in mln €	Δ benodigde bijstorting t/m 2033 in mln €
Basisscenario laag	-0,3		2031	3,3	
Laag met renteloze lening	-1,1	-0,8	2031	3,8	0,5
Basisscenario midden	-1,1		2028	14,7	
Midden met renteloze lening	-2,3	-1,3	2028	15,4	0,7
Basisscenario hoog	-3,0		2027	44,9	
Hoog met renteloze lening	-4,9	-2,0	2027	46,1	1,1

4.3 Verruiming leenvoorwaarden en renteloze lening

Tenslotte hebben we de financiële resultaten van het fonds bij zowel verruiming van de leenvoorwaarden als de introductie van een renteloze lening inzichtelijk gemaakt, zie tabel 4.3. Uit deze tabel valt op te maken dat het verruimen van de leenvoorwaarden in combinatie met het introduceren van een renteloze lening leidt tot:

- Een verslechtering van het **fondsresultaat** met ca €-1,4 mln (scenario laag) tot €-3,8 mln (scenario hoog);
- Het **eerste bijstortmoment -** afhankelijk van het scenario – ca 1 à 2 jaar eerder valt;
- De **totaal benodigde bijdrage** t/m 2033 stijgt naar €7,4 mln (scenario laag) tot €61,2 mln (scenario hoog).

Tabel 4.3: Effect van verruiming leenvoorwaarden gecombineerd met renteloze lening op financiële resultaten landelijk FDF over de periode 2024 t/m 2033

Scenario	Cumulatief resultaat t/m 2033 in mln €	Δ cumulatief resultaat t/m 2033 in mln €	Eerste moment benodigde bijstorting	Benodigde bijstorting t/m 2033 in mln €	Δ benodigde bijstorting t/m 2033 in mln €
Basisscenario laag	(0,3)		2031	3,3	
Laag met verruiming leenvoorwaarden €10k per lening én renteloze lening	(1,8)	(1,4)	2029	7,4	4,1
Basisscenario midden	(1,1)		2028	14,7	
Midden met verruiming leenvoorwaarden €15k per lening én renteloze lening	(3,4)	(2,3)	2027	22,3	7,6
Basisscenario hoog	(3,0)		2027	44,9	
Hoog met verruiming leenvoorwaarden €20k per lening én renteloze lening	(6,7)	(3,8)	2026	61,2	16,3