STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 36879
22 oktober 2026

Kennisgeving voornemen subsidiëring ten behoeve van een landelijk Waarborgfonds Maatschappelijk Vastgoed, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties maakt bekend voornemens te zijn een subsidie met terugbetaalverplichting te verlenen aan Invest-NL voor de inrichting en het beheren van een landelijk waarborgfonds ten behoeve van de financiering van het verduurzamen en renoveren van het maatschappelijk vastgoed (hierna: het Waarborgfonds). Na het einde van de periode waarin nieuwe borgstellingen kunnen worden verstrekt, wordt de bestaande borgstellingsportefeuille afgewikkeld. Nadat de laatste borgstelling is geëindigd en alle daaruit voortvloeiende verplichtingen zijn afgewikkeld, vloeit het resterende fondsvermogen terug naar het Rijk.

1. Doel en Doelgroep

1.1 Doel

Hoofddoel

De subsidie aan het Waarborgfonds heeft tot doel de financierbaarheid, verduurzaming, renovatie en instandhouding van maatschappelijk vastgoed te bevorderen door middel van een onafhankelijk en landelijk toegankelijk borgstellingsinstrument, aanvullend op bestaande waarborgfondsen en voor zover de betreffende financieringsbehoefte niet door een bestaand waarborgfonds kan worden bediend. Ook wordt gekeken of vervangende nieuwbouw geborgd kan worden en of er uitbreiding mogelijk is naar meer gebiedsgerichte maatregelen gelieerd aan het maatschappelijk vastgoed. Het Waarborgfonds gaat met een subsidie van het Rijk borgen verstrekken; er is geen extra achtervang vanuit het Rijk. Het voordeel van de subsidie wordt door het waarborgfonds doorgegeven aan de maatschappelijk vastgoedorganisaties doordat de borgstelling financiering mogelijk maakt die zonder borgstelling niet of moeilijk beschikbaar zou zijn, en daarnaast kan leiden tot gunstigere financierings-voorwaarden.

1.2. Uitwerking beleidsdoel

Randvoorwaardelijk voor daadwerkelijke realisatie verduurzaming

Deze maatregel zorgt ervoor dat investeringen in het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed naar voren gehaald kunnen worden. Door het geven van een borgstelling wordt de toegang tot financiering verbeterd. Momenteel gaat het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed niet snel genoeg, waardoor de beoogde CO_2-reductie[1] niet gehaald wordt en het behalen van de Europese doelstellingen in gevaar komen.

Rol van de overheid/Marktfalen

Het CPB[2] geeft aan dat semipublieke instellingen voor investeringen in gebouwen afhankelijk zijn van inkomstenstromen die afhankelijk zijn van beleidskeuzen: stellen gemeenten, provincies, Rijk of andere overheden door de tijd (voldoende) budget beschikbaar? Dit maakt het lastiger in te schatten wat op lange termijn de verwachtingen zijn. Een borgstelling helpt bij het wegnemen van deze onzekerheid: op basis van de borg kan de instelling financiering aanvragen bij een financier. Het Waarborgfonds maakt zo financiering toegankelijker en er kunnen aantrekkelijkere voorwaarden door worden verkregen. Het CPB geeft aan dat een borgstelling enkel werkt als er sprake is van een aanzienlijk startkapitaal afkomstig van een ministerie of andere maatschappelijke organisatie. De rol van het Rijk is het bieden van startkapitaal voor borgstellingen om dit marktfalen op te lossen.

Energiekosten: verhogen weerbaarheid maatschappelijk vastgoed

Het naar voren halen van investeringen betekent naast CO_2-reductie, dat het maatschappelijk vastgoed

[1] PBL schetst in de KEV dat de CO_2 doelstelling, 55% reductie in 2030, niet haalbaar is met het huidige beleid. Extra inzet is nodig samen met het invullen van randvoorwaarden als toegankelijke financiering.
Klimaat- en Energieverkenning 2024 | Rapport | Rijksoverheid.nl
[2] cpb-notitie-24juni2014-de-rol-van-de-overheid-bij-waarborgfondsen-de-semipublieke-sector.pdf

voorbereid is op komende prijsverhogingen van fossiele brandstoffen (ETS 2 en bijmeng verplichting groengas).

Duurzaam maatschappelijk vastgoed draagt bij aan meerdere beleidsdoelen

Uiteindelijk draagt duurzaam maatschappelijk vastgoed bij aan meerdere doelstellingen van de overheid. Bekend is dat een beter, schoner en passend pand bijdraagt aan leerprestaties, gezondheid, werkplezier, omgevingseffecten en sociale aspecten. Het kan als een aanjager dienen voor verduurzaming in de wijk.

1.3. Doelgroep Waarborgfonds

De brede definitie van maatschappelijk vastgoed die gehanteerd wordt is als volgt:

"Maatschappelijk vastgoed is vastgoed (gebouwen en bijbehorende objecten) dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor het aanbieden van maatschappelijke diensten of het uitvoeren van een publiek belang, door (of in samenwerking met) non-profit, publieke of daartoe erkende instellingen, ten behoeve van brede groepen in de samenleving. Het vastgoed heeft een publieke of gemeenschapsgerichte functie (zoals onderwijs, zorg, cultuur, sport, ontmoeting en welzijn), en eventuele commerciële activiteiten binnen het vastgoedobject zijn ondersteunend in de algehele exploitatie van het gebouw."

Daarnaast wordt er bij deze borgstelling de volgende uitsluitingen gehanteerd:
- aanvragers die door andere waarborgfondsen bediend kunnen worden, en niet door hen afgewezen zijn;
- aanvragers die relatief eenvoudig en tegen redelijke tarieven een financiering kunnen aanvragen zonder borging, en niet door financiers afgewezen zijn;
- gebouwen in publiek eigendom (zoals van gemeenten of rijksoverheid);
- gebouwen met enkel een reguliere woningfunctie – expliciet uitsluiten dat woongebouwen (huur/koop) meedoen, behalve zorg gerelateerd of als er sprake is van een multifunctioneel gebouw waarbij het toevoegen van woonruimte additioneel is ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed.

2. Context

Om de klimaatdoelen van 2050 te halen, wordt er op Europees niveau op ingezet dat de gebouwenvoorraad in 2050 uit Zero Emission Buildings (ZEB) bestaat. Dit zijn zeer energiezuinige en fossielvrije gebouwen. Eerste stap is het uitfaseren van de slechtst presterende gebouwen vanaf 2030. Uiteindelijke doel is dat de bestaande gebouwen tot 2050 op ZEB-niveau worden gebracht. Om dit efficiënt te doen, dient de verduurzaming op natuurlijke momenten te worden uitgevoerd of naar voren te worden gehaald. Aansluiten bij natuurlijke momenten kan overigens ook betekenen dat het gewenste niveau niet in één stap, maar in twee of drie stappen bereikt wordt.

Eigenaren van maatschappelijk vastgoed worden met verschillende instrumenten ondersteund bij de verduurzaming, namelijk met subsidie, een ontzorgingsprogramma, een kennis- en innovatieplatform, kleine leningen en in dit voorstel borgstellingen voor integrale renovaties als aanvulling op alle bestaande instrumenten en programma's.

Deze kennisgeving richt zich op het opzetten van een pilotfase waarbij een fonds wordt opgericht en borgstellingen worden uit gegeven, maar tevens de precieze scope en uitgangspunten van het fonds worden onderzocht. Het gewenste resultaat van de pilotfase is een product waarbij 'de doelgroep van maatschappelijk vastgoedeigenaren en financiers mee uit de voeten kunnen. Hogere beleidsdoelen zijn gericht om maatschappelijk vastgoed eigenaren te activeren om hun vastgoed te verduurzamen.

3. Inrichting subsidie Waarborgfonds Maatschappelijk Vastgoed

3.1. Inrichting subsidie

Voor de pilotfase wordt een subsidie verstrekt op basis van de Kaderwet overige BZK-subsidies voor de inrichting van een fonds en het verstrekken van borgstellingen richting maatschappelijk vastgoed partijen ten behoeve van het verduurzamen, renoveren van haar panden en -onder voorwaardenvervangende nieuwbouw. Aan het einde van de looptijd van de borgstellingen dient de subsidie weer terug te vloeien naar het Rijk.

Het betreft een pilotfase voor in ieder geval 3 jaar, deze kan verlengd worden met 2 jaar. Hierna wordt besloten of en hoe het fonds verder voort te zetten. De pilotfase start met de eerste 30 miljoen euro van de subsidie waarbij deze 30 miljoen euro ingezet dient te worden als garantiekapitaal voor het

verstrekken van bovengenoemde garanties. Een afgebakend deel van deze subsidie is bedoeld voor de opzet en inrichting van het fonds. In totaal komt een maximaal budget beschikbaar van 175 miljoen euro.

3.2 Toegestane kosten

Een Waarborgfonds kent kosten en opbrengsten. Bij het verlenen van een subsidie onder de Kaderwet overige BZK-subsidies dient verantwoording van de kosten plaats te vinden aan de hand van de HOT tarieven methodiek[3][4]. Ook bij het inhuren van een uitvoerder voor bijvoorbeeld het administreren, beoordelen, monitoren en verwerken van de garanties, gelden de HOT tarieven als benchmarktarief. Opbrengsten bestaan bij Waarborgfondsen voor een deel uit provisies en uit opbrengsten uit het investeren van de middelen op een rentedragende rekening of passende, defensieve beleggingsstrategie. De beheerder is verantwoordelijk voor een prudent en verantwoord investeringsbeleid. De opbrengsten komen ten goede aan het fondsvermogen. Na afloop van de borgstellingstermijnen dient het resterende budget terug te vloeien naar het Rijk.

3.3 Staatssteun

De subsidieontvanger draagt er zorg voor dat toepasselijke wet- en regelgeving worden nageleefd, ook op het gebied van staatssteun. Voor het oprichten van het Waarborgfonds dient een staatssteunanalyse te worden opgesteld. Deze analyse ziet op drie niveaus. Niveau 1 ziet op de subsidie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de beherende partij. Niveau 2 ziet op de subsidie voor de uitvoerende partij. Niveau 3 ziet op het mogelijke voordeel dat door de maatschappelijke vastgoedeigenaren wordt ontvangen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt de staatssteunanalyse op voor niveau 1. Voor niveau 2 en 3 geeft zij de kaders weer. De subsidieontvanger stelt uiteindelijk een staatssteunanalyse op voor niveau 2 en 3. Daarnaast dient de subsidieontvanger bij het verlenen van de garanties te controleren op de aanwezigheid van staatssteun en eventuele maatregelen te treffen om het verlenen van onrechtmatige staatssteun te voorkomen. De voorwaarden voor het verlenen van staatssteun zullen in de uiteindelijke subsidiebeschikking worden uitgewerkt.

4. Motivering

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is van oordeel dat voor de uitvoering van deze subsidiabele activiteit redelijkerwijs slechts één serieuze gegadigde bestaat, namelijk Invest-NL.

Bij deze beoordeling zijn de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria gehanteerd.

De subsidieontvanger dient:
- een landelijk toegankelijk borgstellingsinstrument te kunnen beheren dat beschikbaar is voor het volledige maatschappelijke vastgoeddomein;
- onafhankelijk te opereren en zorg te dragen dat borgstellingen op uniforme en objectieve wijze worden beoordeeld, zonder beperking tot een specifieke maatschappelijke sector, doelgroep of vastgoedcategorie;
- te beschikken over een governance- en toezichtstructuur die passend is voor het beheer van een omvangrijke borgstellingsportefeuille, waaronder onafhankelijk toezicht en een integraal risicobeheersingssysteem;
- te beschikken over aantoonbare expertise op het gebied van risicobeheer, kredietbeoordeling, financieel beheer, compliance en de ontwikkeling en uitvoering van publieke financieringsinstrumenten en over de capaciteit om deze structureel op nationale schaal uit te voeren;
- zorg te dragen dat de borgstellingen onafhankelijk, objectief en op uniforme wijze beoordeeld worden, zonder voorkeur voor specifieke sectoren of categorieën maatschappelijk vastgoed;
- organisatorisch en financieel in staat te zijn een borgstellingsvoorziening van substantiële omvang duurzaam te beheren en de continuïteit daarvan te waarborgen.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt vast dat het in te richten Waarborgfonds Maatschappelijk Vastgoed, door Invest-NL, als enige aan deze samenhangende criteria voldoet.

Invest-NL heeft een wettelijk verankerde publieke opdracht als nationale financierings-en ontwikkelinstelling om financieringsoplossingen te ontwikkelen voor deze maatschappelijke transities en situaties waarin de markt onvoldoende voorziet. Vanuit die wettelijke taak beschikt Invest-NL over een

[3] Handleiding Overheidstarieven 2026 | Kennisbank Openbaar Bestuur
[4] wetten.nl – Regeling – Regeling vaststelling Aanwijzingen voor subsidieverstrekking – BWBR0027023

professionele governance, een geïntegreerd risicobeheersings- en compliance kader, specialistische expertise in de ontwikkeling van financiële instrumenten voor situaties waarin de markt onvoldoende voorziet en de organisatorische capaciteit die noodzakelijk is voor de inrichting en ondersteuning van een nationaal borgstellingsinstrument van deze omvang.

Daarnaast draagt het feit dat Invest-NL een staatsdeelneming is waarvan de Staat der Nederlanden enig aandeelhouder is bij aan de borging van de continuïteit, stabiliteit en publieke verantwoording van het instrument. Deze omstandigheid vormt een ondersteunend element bij de beoordeling en is niet de zelfstandige grondslag voor de keuze van de subsidieontvanger.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft voorts vastgesteld dat bestaande waarborgfondsen een sectorspecifieke doelstelling kennen en niet zijn ingericht voor een sector overstijgende borgstellingsvoorziening voor maatschappelijk vastgoed in brede zin. Evenmin is het ministerie bekend met andere organisaties die beschikken over een vergelijkbare combinatie van een wettelijk verankerde publieke financieringsopdracht, landelijke uitvoeringscapaciteit, professionele governance, specialistische expertise en de mogelijkheid een onafhankelijk borgstellingsinstrument voor het gehele maatschappelijke vastgoeddomein te beheren.

Gelet op het voorgaande concludeert het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dat redelijkerwijs slechts één serieuze gegadigde bestaat voor de uitvoering van de gesubsidieerde activiteit.

Let op: voor de *uitvoering* zal Invest-NL zelf een aanbestedingsprocedure uitvoeren.

Termijn voor eventuele reacties en vragen

Belanghebbenden die van mening zijn dat zij eveneens aan de hiervoor genoemde objectieve criteria voldoen en als serieuze gegadigde voor het inrichten en beheren van het Waarborgfonds moeten worden aangemerkt, kunnen dit binnen twintig (20) kalenderdagen na publicatie van deze kennisgeving schriftelijk en gemotiveerd kenbaar maken aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Voor vragen kan men terecht bij:
postbusbeleidsondersteunersb&e@minbzk.nl

Indien binnen deze termijn geen gemotiveerde reactie wordt ontvangen, zal het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties overgaan tot subsidieverlening aan de voorgenomen subsidieontvanger.

Slot

Deze kennisgeving betreft uitsluitend het voornemen tot subsidieverlening en is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Den Haag, oktober 2026

Namens het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties