

Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedlening



Inhoud

1. Aanleiding, doel en uitgangspunten	3
2. Definities	5
3. Doelstellingen en beleid van het Fonds	6
4. Criteria Aanvraag	7
4.1 Criteria Duurzaamheidsinitiatief	7
4.2 Criteria aan de Leningnemer	8
4.3 Inhoud van de Aanvraag	9
4.4 Procedure	9
4.5 Staatssteuntoets Maatschappelijk Vastgoedlening	10
5. Maatschappelijk Vastgoedlening	11
5.1 Kenmerken Maatschappelijk Vastgoedlening	11
6. Afwijken van Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedlening	12
7. Duur en wijzigen van Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedlening	13
8. Rechts- en forumkeuze	14

1. Aanleiding, doel en uitgangspunten

BNG Bank constateert bij gemeenten en provincies een toenemende behoefte aan een meer centrale rol van de bank bij de financiering van duurzaamheidsinitiatieven die bijdragen aan het behalen van gemeentelijke en provinciale duurzaamheidsdoelstellingen en aangemoedigd worden door deze gemeenten en provincies. Het betreft hier veelal relatief kleine investeringen met een beperkte financieringsbehoefte waarvoor de gebruikelijke projectfinancieringsstructuur niet geschikt is (o.a. omvangrijke projectdocumentatie, inzet externe adviseurs en relatief hoge interne organisatiekosten). Daar waar de markt de financiering van grotere duurzame investeringsprojecten steeds meer en beter oppakt, blijft het aanbod van financiering voor duurzaamheidsinitiatieven met een geringere omvang beperkt. (Regionale) energiefondsen vangen deze vraag naar financiering voor kleine duurzame initiatieven gedeeltelijk op. Toch komen diverse projecten desondanks niet of moeilijk van de grond. In deze gevallen kan worden gesproken van marktfalen. BNG Bank wil dit marktfalen verkleinen door de financieringsmogelijkheden voor deze categorie duurzaamheidsinitiatieven te verruimen. Zij heeft daarom het initiatief genomen tot de oprichting van Stichting BNG Duurzaamheidsfonds (hierna te noemen: het 'Fonds') in nauwe samenwerking met Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. Het Fonds zal zoveel mogelijk complementair zijn aan de bestaande (regionale) energiefondsen, waarbij het de intentie is om niet 'verdringend' te opereren. BNG Bank draagt met het Fonds op een effectieve wijze bij aan het verwezenlijken van gemeentelijke en provinciale duurzaamheidsdoelstellingen.

1. Aanleiding, doel en uitgangspunten

Het doel van het Fonds is het bevorderen van het realiseren van duurzaamheidsinitiatieven. Het zal hierbij veelal gaan om duurzame energieopwekking en energiebesparende maatregelen, maar het kunnen ook bredere duurzaamheidsinitiatieven zijn op ecologisch of ander vlak (bijvoorbeeld sociaal-cultureel, sport/beweging, leefbaarheid of zorg) als deze initiatieven bijdragen aan de verwezenlijking van gemeentelijke en/of provinciale duurzaamheidsdoelstellingen.

De voornaamste uitgangspunten van het Fonds zijn:

- Het BNG Duurzaamheidsfonds is een revolverend fonds. Ontvangen aflossingen en rentebetalingen kunnen worden aangewend voor het verstrekken van nieuwe Leningen.
- BNG Bank is in eerste instantie de enige geldverstrekker van het Fonds. Groei van het Fonds door middel van financiering van derden wordt niet uitgesloten.
- Naast het bevorderen van duurzaamheidsdoelstellingen beoogt het Fonds kostendekkend te zijn zonder winst oogmerk. Bij het vaststellen van de rente wordt rekening gehouden met het kunnen opvangen van eventuele verliezen op Leningen.

Het Fonds verstrekt de volgende 3 typen Leningen:

Sportleningen	Dit zijn leningen aan sportorganisaties, met een omvang tussen € 10.000,- tot € 1.000.000,-, die geborgd zijn door Stichting Waarborgfonds Sport en, in geval er geen 100% borging is, aangevuld met een garantie van een Nederlandse gemeente. Voor deze Sportleningen is een apart investeringsreglement opgemaakt: BNG Duurzaamheidsfonds Investeringsreglement Sportleningen.
Maatwerkleningen	Dit zijn leningen aan rechtspersonen, vof of maatschappen met een financieringsomvang vanaf € 100.000,- tot en met € 2.500.000,- waarvoor maatwerk is vereist.
Maatschappelijk Vastgoedleningen	Dit zijn leningen aan Maatschappelijke organisaties die beschikken over eigen vastgoed of deze langjarig in beheer hebben. De minimale omvang van een Maatschappelijk Vastgoedlening is € 10.000,- indien de Maatschappelijke organisatie gebruik kan maken van dienstverlening van een waarborgfonds. Als er geen gebruik wordt gemaakt van diensten van een waarborgfonds is de minimale omvang € 50.000,-. De maximale hoofdsom is € 1.000.000,-.

2. Definities

Activiteiten	het laten uitvoeren van energiebesparende maatregelen, funderingsherstel, duurzame opwek van energie en/of renovatie in combinatie met energiebesparende maatregelen in of aan het maatschappelijk vastgoed
Aanvraag	de aanvraag van een Maatwerklening door een Leningnemer
Bestuur	het bestuur van het Fonds
BNG Bank	N.V. Bank Nederlandse Gemeenten, gevestigd te Den Haag
BNG Lening	een door BNG aan het Fonds verstrekte lening
Duurzaamheidsdoelstellingen	doelen of ambities die gemeenten en/of provincies zichzelf hebben gesteld op het gebied van duurzaamheid en die zij hebben opgenomen in hun beleid
Duurzaamheidsmaatregelen	isolatie van dak, spouw, gevel, wanden en vloeren, HR++ glas, ventilatie, warmtepomp, zonnepanelen, zonneboiler, batterijen, fundering etc.
Fonds	Stichting BNG Duurzaamheidsfonds, statutair gevestigd te Amersfoort
Fondsmanager	heeft de betekenis die daar in de Statuten aan gegeven is; het Bestuur heeft SVn als Fondsmanager benoemd
Investeringsreglement	dit Investeringsreglement, tezamen met het Investeringsreglement Maatwerkleningen en het Investeringsreglement Sportleningen vormen het investeringsreglement in de zin van artikel 20 van de Statuten
Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedleningen	onderhavig Investeringsreglement
Leningen	de Maatschappelijk Vastgoedlening, Maatwerklening en Sportlening vormen samen de Leningen
Leningnemer	maatschappelijke organisaties die volgens de subsidiebeschikking van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 24 nov 2025 in aanmerking komt voor een Maatschappelijk Vastgoedlening
Leningovereenkomst	een offerte of een notariële akte van geldlening waarmee een Maatschappelijk Vastgoedlening is of zal worden verstrekt
Maatschappelijke organisaties	organisaties die gericht zijn op een maatschappelijk doel(en), welke geen of een beperkt winstoogmerk hebben en die maatschappelijk vastgoed in beheer/eigendom hebben. Deze doelgroep wordt verder in dit Investeringsreglement gespecificeerd.
Maatschappelijk Vastgoedlening	een door het Fonds aan een Leningnemer (lees: maatschappelijke organisatie) verstrekte Lening conform dit onderhavig Investeringsreglement.
Maatwerklening	een door het Fonds aan een rechtspersoon, vof of maatschap verstrekte lening conform het Investeringsreglement Maatwerkleningen
Raad van Toezicht	de raad van toezicht van het Fonds
Sportlening	een door het Fonds aan een Leningnemer verstrekte lening conform het Investeringsreglement Sportleningen
Statuten	de statuten van het Fonds, zoals deze van tijd tot tijd luiden
SVn	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken
Subsidiebeschikking	afgegeven door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ten behoeve van het aanbieden van financieringen voor maatschappelijk vastgoed

3. Doelstellingen en beleid van het Fonds

Het Fonds streeft ernaar te opereren in aanvulling op de aanwezige marktpartijen zoals banken, regionale energiefondsen of gemeenten.

Het Fonds houdt rekening met diversificatie. Risico's worden zoveel als mogelijk gemitigeerd door de Leningen te spreiden. Het Fonds heeft daarom het streven om:

- maximaal 25% van het totale Fondsvermogen te verstrekken aan Duurzaamheidsinitiatieven in één provincie. Hierop geldt een uitzondering voor Maatschappelijk Vastgoedleningen in Noord Holland, waarvoor een maximum van 50% van toepassing is als gevolg van het ontbreken van dekking door regionale energiefondsen;
- een evenwichtige spreiding van het type Duurzaamheidsmaatregelen binnen de totale lening portefeuille te hebben;
- een evenwichtige spreiding van de verschillende soorten maatschappelijke organisaties binnen de totale lening portefeuille te hebben.

4. Criteria Aanvraag

Hieronder staan de criteria waaraan een Aanvraag naar het oordeel van de Fondsmanager moet voldoen om in aanmerking te komen voor een Maatschappelijk Vastgoedlening. De Fondsmanager beheert het Fondsvermogen en verstrekt conform de met het Fonds gemaakte afspraken op naam en voor rekening en risico van het Fonds.

4.1 Criteria Duurzaamheidsinitiatief

Bijdragen aan het realiseren van Duurzaamheidsdoelstellingen

Uitsluitend verduurzamingsinitiatieven die vallen onder de in de Subsidiebeschikking goedgekeurde duurzaamheidsmaatregelen komen in aanmerking voor een Lening. Duurzaamheidsmaatregelen worden ingedeeld in energiebesparende maatregelen, duurzame energie opwekking en/of funderingsherstel.

Voorbeelden hiervan zijn:

- isolatie van dak;
- spouwisolatie;
- gevelisolatie;
- isolatie van wanden en vloeren;
- HR++ glas;
- ventilatie;
- warmtepomp;
- zonnepanelen en/of een zonneboiler;
- batterijen ten behoeve van energieopslag;
- funderingsherstel.

Bovengenoemde lijst is niet uitputtend, aan de Fondsmanager kunnen andere maatregelen ter beoordeling worden voorgelegd. De investering wordt door de Fondsmanager getoetst op bewezen techniek(en). Hiermee wordt bedoeld dat de investering een beproefd concept betreft en dat gebruik wordt gemaakt van methodes, producten, materialen en processen die niet experimenteel zijn. Nadere voorwaarden kunnen worden gesteld aan maxima aan financiering voor verschillende items, denk bijvoorbeeld aan batterijen of andere technieken die passend geadviseerd dienen te worden en waarbij het niet de bedoeling is dat zij worden ingezet om bijvoorbeeld te handelen op de onbalansmarkt.

De aanvrager van de Lening dient aan te tonen dat door de investering een bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed. Dit kan onder meer blijken uit:

- het belang dat een gemeente en/of provincie of de Rijksoverheid toekent aan het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed in het gemeentelijk of provinciaal duurzaamheidsbeleid;
- gemeentelijke, provinciale of landelijke subsidies toegekend aan een soortgelijk initiatief;
- andere financiële betrokkenheid van de gemeente, provincie of Rijksoverheid bij een soortgelijk initiatief.

4. Criteria Aanvraag

4.2 Criteria aan de Leningnemer

De Leningnemer dient aan de volgende criteria te voldoen:

- de Leningnemer is een Maatschappelijke organisatie die beschikt over eigen vastgoed of accommodatie of deze langjarig in beheer heeft en wil investeren in de verduurzaming van het eigen vastgoed door middel van energiebesparing en/of duurzame energie opwek en/of fundering. Maatschappelijke organisaties zijn organisaties die gericht zijn op een maatschappelijk doel(en), geen of een beperkt winstoogmerk hebben en die maatschappelijk vastgoed in beheer/eigendom hebben, zijnde verblijfsobjecten met een bijeenkomsten-, gezondheids-, onderwijs-, of sportfunctie. Te denken valt aan organisaties die behoren tot één van de volgende doelgroepen:
 - schoolbesturen;
 - culturele algemeen nut beogende instellingen;
 - organisaties voor de exploitatie en het beheer van gebouwen met een publieksfunctie;
 - religieuze of levensbeschouwelijke instellingen;
 - sportverenigingen en zwembaden (m.u.v. zwembaden die in eigendom zijn van gemeenten);
 - kleine zorgpartijen en kinderopvangorganisaties met minder dan 10 gebouwen;
 - anders, na beoordeling van de Fondsmanager.

Om te bepalen of een Maatschappelijke organisatie in aanmerking komt voor een Lening maakt het Fonds onder meer gebruik van de criteria die de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) hanteert om te bepalen of een eigenaar van maatschappelijk vastgoed in aanmerking komt voor de Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Hierbij kan gedacht worden aan het hebben van een ANBI-status of het hebben van een SBI-code hebben die staat op de lijst 'SBI-codes DUMAVA'. Het hebben van een ANBI-status of het hebben van een SBI-code betekent overigens niet automatisch dat de Maatschappelijke organisatie in aanmerking komt voor een Lening. De statutaire zetel van de Maatschappelijke organisatie is in Nederland. Indien het vastgoed waarvoor de Lening wordt aangevraagd een multifunctioneel pand betreft, dient minimaal 75% van het vloeroppervlak de doelstelling van de Maatschappelijke organisatie te ondersteunen.

- Gelijktijdige stapeling van een BNG Sportlening en BNG Maatschappelijk Vastgoedlening is toegestaan. Het Fonds behandelt dit als twee aparte financieringsaanvragen waarvoor eigen investeringsreglementen van toepassing zijn.
 - Sportverenigingen kunnen de BNG Maatschappelijk Vastgoedlening alleen aanvragen voor maatregelen zoals genoemd in artikel 4.1 van dit investeringsreglement.
- Maatschappelijke organisaties die hun vastgoed willen verduurzamen kunnen slechts één Maatschappelijk Vastgoedlening per pand aanvragen.
- De Leningnemer en aan hem verbonden personen hebben goede naam en faam en er zijn geen omstandigheden die aanleiding geven om de terugbetalingscapaciteit van de Leningnemer in twijfel te trekken;
- De Leningnemer en aan hem verbonden personen worden getoetst conform het customer due diligence-beleid van de Fondsmanager. De aanvrager is niet fysiek aanwezig voor een cliëntenonderzoek. Er wordt gebruik gemaakt van een afgeleide identificatie. Daarnaast wordt het overlegde identiteitsbewijs gecontroleerd d.m.v. de

4. Criteria Aanvraag

onderstaande externe toetsen:

- Verificatie Informatie Systeem (VIS) en;
- Politically Exposed Persons register en Sanctielijsten (PEP/SAN).
- De Leningnemer overschrijdt bij het verstrekken van de Lening niet het drempelbedrag van de de-minimisverordening. Het Fonds verstrekt geen ongeoorloofde staatssteun.

4.3 Inhoud van de Aanvraag

De Aanvraag moet ten minste omvatten (te onderbouwen met stukken):

- aanvraagformulier;
- uittreksel KvK (niet ouder dan 6 maanden);
- identiteitsbewijs bestuursleden en gemachtigde(n) (contactpersonen);
- bankafschrift (IBAN);
- bewijs van eigendom van het maatschappelijk vastgoed, dan wel een huurovereenkomst;
- een omschrijving van het verduurzamingsinitiatief, inclusief een motivatie dat de investering bijdraagt aan de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed;
- offerte(s) van de beoogde investering(en);
- jaarrekeningen van de afgelopen drie boekjaren (gecontroleerd indien beschikbaar);
- vaststelling van de jaarrekeningen a.d.h.v. ALV dan wel een bestuursbesluit;
- actuele balans en winst- en verliesrekening (niet ouder dan zes maanden);
- kasstroomprognose voor de looptijd van het krediet (met aannames);
- financieringsplan inclusief eventuele eigen vermogensinbreng en overige financieringsbronnen;
- (indien van toepassing) de-Minimisverklaring;
- bankafschrift (IBAN).

4.4 Procedure

De Fondsmanager verstrekt de Maatschappelijk Vastgoedlening namens het Fonds. De Fondsmanager beoordeelt daarvoor of de Aanvraag:

- past binnen de doelstellingen en het beleid van het Fonds zoals opgenomen in dit Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedleningen;
- voldoet aan de criteria die voor een Aanvraag zijn gesteld in dit Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedleningen
- financieel bestendig is gedurende de looptijd van de Lening. Hier wordt onderscheid gemaakt tussen financieringsaanvragen tot € 250.000,- en van € 250.000,- tot € 1.000.000,- Dit betekent dat de Leningnemer dient aan te tonen dat gedurende de looptijd voldoende inkomsten worden gegenereerd en de kasstromen goed voorspelbaar zijn, zodat de Leningnemer in staat is de rente- en aflossingsverplichtingen van de Maatschappelijk Vastgoedlening volledig en tijdig te voldoen.

4. Criteria Aanvraag

	Tot €250.000,-	€250.001,- tot € 1.000.000,-
Solvabiliteit	>5%	>10%
Betalingscapaciteit	Dekkende begrotingen de afgelopen 3 boekjaren	DSCR ten minste 1.1
Liquiditeit	Dekkende prognose incl. onderbouwing	Toelichting op begroting en besparingspotentieel
Bestaande financieringen	Betalingscapaciteit is voldoende	Inzicht in overeenkomsten en afgegeven zekerheden
Zekerheden	n.v.t.	Pos-/Neg Hypotheekverklaring
Vooraf vastgestelde beheerafspraken	n.v.t.	Jaarlijks financiële rapportage verplichting

Bij een positieve beoordeling wordt een offerte opgemaakt en uitgebracht. Nadat de offerte is geaccepteerd, aan alle voorwaarden is voldaan en indien van toepassing de positieve en/of negatieve hypotheekverklaring is vastgelegd bij de notaris wordt de Maatschappelijk Vastgoedlening gestort in een bouwdepot. Vanuit het bouwdepot worden de kosten voor de maatregelen betaald na goedkeuring van ingediende declaraties met bijbehorende facturen en eventueel betaalbewijzen.

4.5 Staatssteuntoets Maatschappelijk Vastgoedlening

Bij de beoordeling van een Maatschappelijk Vastgoedlening maakt BDF gebruik van de volgende staatssteunvrijstellingsverordeningen:

- de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV, EU 651/2014 en EU 2023/1315 d.d. 23 juni 2023);
- de 'de- minimisvrijstellingverordening' (EU 1407/2013).

BDF verricht een staatssteuntoets om te bepalen of er sprake is van geoorloofde staatssteun. Daarbij bepaalt BDF:

1. of er sprake is van een niet marktconforme rente, en zo ja,
2. of er sprake is van een grensoverschrijdend effect, en zo ja
3. of één of meer AGVV-categorieën van toepassing kunnen worden verklaard op de voorgenomen Financiering, en zo nee
4. of de De-minimisverordening van toepassing kan worden verklaard op de voorgenomen financiering

Als de 'de- minimisvrijstellingverordening' van toepassing wordt verklaard, registreert BDF de subsidie in het daarvoor bestemde register, conform artikel 6 van de de-Minimisverordening.

5. Maatschappelijk Vastgoedlening

5.1 Kenmerken Maatschappelijk Vastgoedlening

De Maatschappelijk Vastgoedlening heeft de volgende kenmerken:

- de lening heeft een omvang tussen € 10.000,- tot € 1.000.000,-, waarbij er onderscheid wordt gemaakt o.b.v. de leensom:
 - tot € 250.000,- onderhandse verstrekking.
 - € 250.000,- tot € 1.000.000,- vestigen van een negatieve,- en/of positieve hypotheekverklaring;
- de lening bedraagt maximaal 100% van de totale investering, benodigd voor de realisatie van de maatregelen;
- de looptijd van de lening is maximaal twintig jaar of zoveel korter tot het einde van de looptijd van het Fonds. Indien de Leningnemer het vastgoed huurt bedraagt de maximale looptijd van de financiering de looptijd van het onderliggende huurcontract;
- de lening heeft een lineair aflossingsprofiel;
- de rente staat voor de gehele looptijd van de lening vast. Het rentepercentage wordt gepubliceerd op de website van het Fonds;
- het geleende bedrag wordt in een bouwdepot geadmistreerd. Gedurende de eerste 9 maanden van het bouwdepot wordt daarover een rentepercentage vergoed gelijk aan de rente van de lening minus 100 bps. Na 9 maanden vervalt de vergoeding over het bouwdepot. Op verzoek kan de looptijd van het bouwdepot nog met maximaal 6 maanden worden verlengd zonder dat er over het depot rente wordt vergoed;
- de lening kan gedeeltelijk boetevrij worden afgelost (minimum extra aflossing bedraagt € 1.000,-, maximaal 20% van de hoofdsom per jaar);
- indien van toepassing vestigt de Leningnemer de door het Fonds gevraagde zekerheden.

Deze en de overige voorwaarden van de Lening worden vastgelegd in de offerte, de Leningovereenkomst, de toepasselijke algemene bepalingen, de zekerheidsdocumentatie en andere documenten tussen het Fonds en de Leningnemer.

6. Afwijken van Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedlening

De Fondsmanager kan in incidentele gevallen met schriftelijke goedkeuring van het Bestuur afwijken van het Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedleningen.

7. Duur en wijzigen van Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedlening

Het Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedleningen geldt gedurende de looptijd van het Fonds, tenzij het Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedleningen door het Bestuur met goedkeuring van de Raad van Toezicht tussentijds wordt gewijzigd of ingetrokken.

Dit reglement is vastgesteld door het Bestuur d.d. 19 mei 2026.

8. Rechts- en forumkeuze

Derden kunnen geen rechten ontleen aan dit Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedleningen, met name geen recht op het verkrijgen van een Maatschappelijk Vastgoedlening. Ook kunnen derden geen rechten ontleen aan eerder verstrekte leningen bij het doen van een Aanvraag voor een Maatschappelijk Vastgoedlening. Het Fonds toetst elke Aanvraag afzonderlijk aan hetgeen is bepaald in dit Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedleningen. Dit Investeringsreglement Maatschappelijk Vastgoedleningen en de uitleg daarvan wordt beheerst door Nederlands recht. Geschillen kunnen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Utrecht.