

‘Wij kijken altijd wat *wél* mogelijk is’

IN DE GEBOUWDE LEEFOMGEVING KOMEN VEEL UITDAGINGEN SAMEN, ZOALS VERDUURZAMING VAN WONINGEN EN TRANSFORMATIE VAN KANTOORPANDEN. MET FINANCIËLE REGELINGEN HELPT HET STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING (SVN) OVERHEDEN OM SAMEN MET MARKTPARTIJEN HIERVOOR OPLOSSINGEN TE REALISEREN.

SVn is al 25 jaar een actieve speler in de gebouwde leefomgeving. Voortgekomen uit wat ooit het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten was, kijkt SVn in welke behoeften gemeenten hun inwoners en ondernemers willen voorzien. Dat kan bijvoorbeeld gaan om het aanpassen of verduurzamen van bestaande woningen of om de transformatie van een oude fabriek tot een woningcomplex. Zo helpt SVn inwoners via gemeentelijke en provinciale regelingen, zoals de Duurzaamheidslening, de Stimuleringslening en de Blijverslening. Maar SVn is ook partner voor bedrijven, (energie)coöperaties en verenigingen van eigenaren (vve's) door fondsen te ontwikkelen en te beheren die financieringsoplossingen bieden.

Innovatieve duurzame projecten kunnen soms lastig te financieren zijn. Vaak durven private financiers (nog) niet in te stappen. Dat is waar SVn van grote waarde kan zijn, vertelt bestuursvoorzitter Arjen Gielen. “Wij zijn ooit opgericht om gemeenten te helpen hun doelstellingen met betrekking ▶



SVn: maatschappelijke meerwaarde op de woningmarkt dankzij slimme financiering

tot volkshuisvesting te realiseren. Als er in de markt niet genoeg geld beschikbaar komt om een gewenst project van de grond te krijgen, kijken wij of er toch een goede business-case te maken is, zodat private investeerders, vaak banken, toch kunnen participeren. We zijn een stichting zonder winstoogmerk, maar wel een zakelijke organisatie: we werken meestal met geld van gemeenten, dus dat geld moet wel weer terugvloeien naar de gemeente. En dan blijkt er opeens erg veel mogelijk: de afgelopen tien jaar is het aantal fondsen fors gegroeid.”

Duurzaamheidsprimeur

Met deze brugfunctie heeft SVn de afgelopen jaren veel projecten kunnen financieren, in heel Nederland. Zo wordt in Breda het terrein van de oude Nibb-it-chipsfabriek nu getransformeerd tot Blossem, een stadswijk met woningen voor alle inkomensgroepen, inclusief een nieuw buurtpark. Den Haag heeft een mooie duurzaamheidsprimeur kunnen vieren met het slaan van de eerste geothermische bron in een stadscentrum, waarmee panden in de stad op een milieuvriendelijke manier kunnen worden verwarmd. Inmiddels wordt daar al een tweede project met aardwarmte opgestart.

“Dat is het mooie van onze rol”, vertelt Stella Vos, bestuurder bij SVn. “Innovatieve projecten die kansrijk, maar ook risicovol zijn, kunnen wij zo toch mogelijk maken. Als ze zich eenmaal bewezen hebben, is het vervolgtraject eenvoudiger en kunnen

wij er vaak weer uitstappen – en met dat geld weer andere projecten een duwtje in de rug geven.”

Koudwatervrees wegnemen

Particulieren kunnen op diverse regelingen een beroep doen. De bekendste regeling is de Starterslening, die de aankoop van een eerste woning stimuleert, maar er zijn ook regelingen voor funderingsherstel en het levensloopbestendig maken van woningen. Dat betreft leningen met gunstige voorwaarden, zoals een voordelige rente of een aflossingsvrije en rentevrije periode. Ook vve's die geen gevulde spaarpot hebben voor kostbare onderhoudsprojecten kunnen bij SVn terecht.

“Wij kijken goed naar de ontwikkelingen in de woningmarkt”, vertelt Gielen, “en moeten, gezien de demografische ontwikkelingen op de lange termijn, behoorlijk ver vooruitkijken. Het is nu bijvoorbeeld erg moeilijk om een wooncoöperatie gefinancierd te krijgen; daar kunnen wij een mooie rol spelen. Wij nemen koudwatervrees weg door te tonen hoe participaties rendabel kunnen zijn. Onze eerste gedachte is altijd: hoe kunnen we iets mogelijk maken? Dat is een leuke manier om naar complexe projecten te kijken: hoe kan het wel?”

Veelzijdigheid

Stedelijke transformatie, vergroening, duurzame energie: SVn is gesprekspartner voor alle partijen die op dit gebied initiatieven willen ontplooiën – van gemeente of provincie tot private projectontwikkelaars en particulieren. “Het is die veelzijdigheid die SVn zo'n leuke club maakt om voor te werken”, vertelt Vos. “We kijken altijd zakelijk naar de projecten om ze deugdelijk te kunnen financieren. Het is mooi om met een diversiteit aan partners samen te werken aan positieve businesscases. Daarbij moeten we vaak creatief zijn, omdat niet alle oplossingen voor de hand liggen en we vaak met innovatieve ideeën aan de slag moeten.”

Gielen vult aan: “En dit alles doen we vanuit een maatschappelijke opdracht: dingen mogelijk maken, bijdragen aan een duurzame toekomst. Ik vind het fijn dat dit waardevol werk is. Elke dag ga ik hier met plezier aan het werk.” ◀



DEEL ONLINE

