advertorial

SVn | Jaap Witteveen, Marieke Hut en Arjen Gielen

Meer dan een verstrekker van leningen

Al dertig jaar helpt SVn om investeringen in de gebouwde omgeving financierbaar te maken. De organisatie opereert op het snijvlak van overheid en markt, juist daar waar reguliere financiering niet vanzelfsprekend is.

De woningmarkt toegankelijk houden, gebouwen verduurzamen en investeren in een toekomstbestendige leefomgeving: het zijn grote maatschappelijke opgaven waarvoor vaak ook financiële oplossingen nodig zijn. Maar wat gebeurt er als een investering wenselijk is, terwijl een bank nog niet wil financieren? Of als een project vastloopt omdat enkele betrokken huishoudens de benodigde lening niet kunnen krijgen? Precies op dat soort momenten komt SVn in beeld.

Waar de oorsprong van SVn ligt bij de volkshuisvesting en het toegankelijk maken van woningen, richt de organisatie zich inmiddels op een breed spectrum aan vraagstukken rond de gebouwde omgeving. “Wij opereren tussen de markt en de overheid in”, zegt CEO Arjen Gielen. “We vullen de markt aan als er uitdagingen zijn waarvoor een financiële oplossing nodig is. Daarbij geldt een belangrijk uitgangspunt: als een marktpartij hetzelfde kan, zonder overheidssteun en zonder onze tussenkomst, dan moeten we het vooral niet doen.”

Groter geheel

SVn ontwikkelt en beheert fondsen met een maatschappelijk doel. De financiering daarvan komt veelal van overheden, zoals gemeenten en provincies, maar ook private partijen dragen bij. Vanuit de fondsen verstrekt SVn leningen waarmee investeringen mogelijk worden die anders moeilijk van de grond komen. Een bekend voorbeeld is de Starterslening, die mensen helpt bij de aankoop

‘Een financieringsoplossing is succesvol als het financieel klopt én in de praktijk werkt’

DEEL ONLINE

van hun eerste woning. Maar SVn is ook actief aan de aanbodkant van de woningmarkt. Zo kunnen vastgoedeigenaren en ontwikkelaars financiering krijgen voor de eerste fase van een project, waarbij bijvoorbeeld een kantoor wordt omgebouwd tot woningen. Juist die beginfase is vaak onzeker en daardoor lastig bij banken te financieren.

Zodra de eerste stappen zijn gezet en de risico’s beter inzichtelijk zijn, kunnen reguliere financiers het project overnemen. “Wij pakken het stuk op waar anderen nog niet willen instappen, maar dat wel nodig is om het grotere geheel mogelijk te maken”, aldus Gielen. “Het mooie is dat het geld terugkomt wanneer een lening wordt afgelost. Dat kunnen we vervolgens opnieuw inzetten voor een volgend project.”
Die aanpak beperkt zich niet tot woningbouw. De fondsen onder beheer van SVn financieren ook initiatieven rond duurzame energie, klimaatadaptatie en het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast zijn er oplossingen voor verenigingen van eigenaren (vve’s), bijvoorbeeld voor het financieren van verduurzaming en achterstallig onderhoud.

Verantwoordelijkheid

Overheden bepalen maatschappelijke doelstellingen op het gebied van wonen, klimaat en energietransitie. Hiervoor worden budgetten beschikbaar gesteld aan fondsen. SVn ontwikkelt en levert de financieringsoplossingen, initieert en beheert de fondsen. Ook private ondernemingen, vastgoedontwikkelaars en andere partners spelen een rol bij projecten. Marieke Hut, CFRO (Chief Financial Risk Officer) van SVn, ziet daarin een belangrijke verantwoordelijkheid. “Maatschappelijke ambities worden pas werkelijkheid als investeringen financierbaar zijn. We werken met geld dat daarvoor beschikbaar wordt gesteld. Daar moeten we uiterst zorgvuldig mee omgaan.”

Dat vraagt om een organisatie die zowel flexibel als gedegen is. De projecten lopen sterk uiteen, van particuliere leningen tot zakelijke financieringen. Elk fonds kent eigen voorwaarden en risico’s. Tegelijkertijd moet SVn efficiënt genoeg werken om succesvolle oplossingen op grotere schaal te kunnen toepassen. Jaap Witteveen, COO (Chief Operating Officer), vindt daarin zijn belangrijkste uitdaging. “Een financieringsoplossing is succesvol als het financieel klopt én in de praktijk werkt. Daarom houden we scherp in de gaten welke innovaties we kunnen toepassen om onze processen continu te blijven verbeteren.”
De ultieme doelstelling is maatschappelijk, maar we hebben wel een bedrijf te runnen, benadrukt Gielen. “We moeten financieel gezond zijn en onze continuïteit borgen. Alleen zo kunnen we onze maatschappelijke missie blijven vervullen.”



Samen verder bouwen

Voor de komende jaren ziet SVn volop mogelijkheden om de samenwerking tussen publieke en private partijen te versterken. De maatschappelijke investeringsopgaven zijn groot, terwijl publieke middelen niet onbeperkt beschikbaar zijn. Door partijen bij elkaar te brengen en projecten in een vroege fase financierbaar te maken, kan ook privaat geld in beweging komen. Hut ziet juist daarin de kracht van SVn. “De organisatie is ontzettend breed. We zijn veel meer dan een verstrekker van leningen. We helpen overheden, burgers, ondernemers en andere partners om ambities rond wonen en verduurzaming om te zetten in uitvoerbare investeringen. Dat maakt het werk heel concreet en betekenisvol.”