

## 'Impact investeerders' nieuw kanaal voor financiering betaalbare huurwoningen

25-03-2019 11:52

**Tot nu toe zijn de sectorbanken BNG en NWB de belangrijkste financiers voor corporaties. Maar volgens Ad Hereijgers en Ber Bosveld, beiden adviseur bij de pan-Europese consultancy EFL Expertise, komt een nieuwe partij erbij: de zogenoemde impact investeerders.**

Investerings in sociale huurwoningen met een maandhuur tot €720 worden door woningcorporaties voornamelijk gefinancierd met langlopende leningen met overheidsgarantie. De sectorbanken BNG en NWB zijn met een aandeel van 88% (€81.0 miljard) al jaren marktleider. Slechts mondjesmaat komen - en gaan - nieuwe aanbieders, commerciële banken en institutionele investeerders.

### **Moeilijk concurreren**

Het blijkt moeilijk concurreren met de marktleiders. Echter, in de naaste toekomst zal dit waarschijnlijk veranderen. Het Europese landschap van financiers maakt impact investeerders steeds beter zichtbaar. Zij kunnen het verschil gaan maken.

Internationaal worden investeerders door hun aandeelhouders strikter gehouden aan hun mandaten: geen nieuwe maar afbouwende investeringen in bedrijven in fossiele brandstoffen, wapens, tabak en fast fashion. Wel nieuwe investeringen in duurzame energie, openbaar vervoer, gezondheid én betaalbare woningbouw. Inclusiviteit en het positieve verschil kunnen maken voor een betere samenleving zijn leidende principes bij impact investeerders.

### **Mainstream**

De omvang van impact investeringen is tussen 2013 en 2017 in Europa vervijfvoudigd naar €110 miljard. Weliswaar nog steeds een niche, maar naar verwachting snel op weg een mainstream markt te worden. Ook ontstaan internationale netwerken, zoals Eurosif en Global Impact Investing Network (GIIN), die de herkenbaarheid van impact investeerders vergroten.

Ook impact investeerders maken marktconforme rendementen. De risico-rendement verhouding blijft het leidend principe bij investeringsbeslissingen. Het vergt tijd voordat dit een volwassen asset class is. Aanbieders van sociale (tot €720 per maand) en middeldure (tot circa €975) huurwoningen, kunnen voor hun financieringsbehoefte profiteren van deze nieuwe asset class.

### **Verskil maken**

De impact investeerders – waaronder commerciële banken – willen het verschil maken en willen behaalde voordelen bij inkoop op de wereldwijde kapitaalmarkt doorgeven aan woningcorporaties en aanbieders van middeldure huurwoningen: voor dit laatste huursegment is geen overheidsgarantie beschikbaar.

Vragers en aanbieders van vastgoedfinanciering vinden elkaar op wederzijdse voordelen. Zo wordt woningcorporaties een alternatief geboden op het aanbod van sectorbanken en kunnen zij hun leningenportefeuille beter diversifiëren en kunnen zij in beginsel gelijke of gunstiger leningsvoorwaarden bedingen.

### **Laag risico**

De zogenoemde 'impact investeerders' wordt toegang geboden tot investeringen met een laag risico, kunnen maatschappelijke betekenis geven aan hun mandaat en als early adopter kan een marktpositie worden

opgebouwd: met name succesvolle investeerders in groene obligaties zoeken nu ook naar sociale obligaties en combinaties van beide: zogeheten sustainable bonds.

Door de pan-Europese consultancy EFL Expertise is in samenwerking met vijf woningcorporaties uit vier landen het initiatief genomen voor een Sustainable Housing Impact Label. In de loop van dit jaar wordt dit label geïntroduceerd. Dit label gaat de mogelijkheid voor 'greenwashing' voorkomen, nu wordt het mogelijk om echt aan te tonen dat (vooraf bepaalde) maatschappelijke resultaten met de financiering zijn behaald. Het is ontwikkeld en gevalideerd in nauwe consultatie met commerciële banken en investeerders uit meerdere Europese landen.

Belangrijk hierbij is een monitoring instrument om vooraf doelen te stellen op duurzame en maatschappelijke prestaties en periodieke meting hiervan. Dit meetinstrument is door externe instituten geverifieerd.

### **Meer zichtbaar**

Impact investeerders gaan meer zichtbaar worden bij de financiering van betaalbare huurwoningen. Daarbij wordt vooralsnog niet alleen op prijs geconcurrereerd, ook op de leningsvoorwaarden. Impact investeerders zijn een welkome aanvulling op de sectorbanken.

Grotere corporaties kunnen, desgewenst samen met hun Europese collega's, diverse 'impact leningen' afsluiten met impact investeerders. Op Europese schaal is er in de loop van dit jaar een Sustainable Housing Impact Label dat ook is gevalideerd door Frankfurt en niet alleen door Brussel.

*Ad Hereijgers en Ber Bosveld zijn beide adviseur bij pan-Europese consultancy EFL Expertise en verzorgen een parallelsessie op de [Dag van de Vastgoedfinanciering op 7 mei 2019](#).*