VASTGOED JOURNAAL

Financieren met maatschappelijke meerwaarde

12-10-2022 09:04



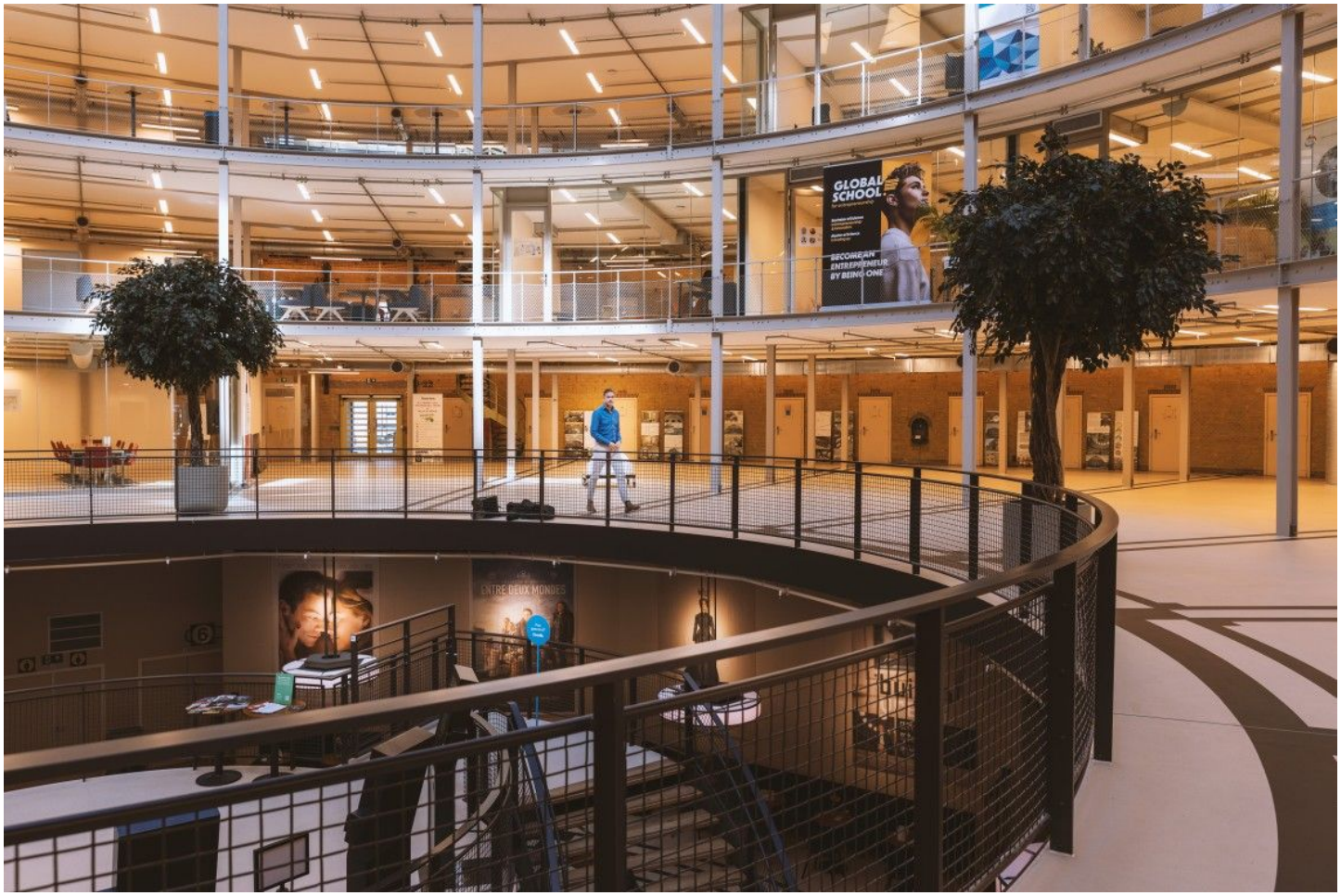
Triodos Bank financiert verhuurd vastgoed, mits het om duurzame projecten van maatschappelijke betekenis gaat.

“Voor ons is vastgoedfinanciering niet de financiering van een stapel stenen met een langjarige huuropbrengst"

Triodos wil een bijdrage leveren aan een samenleving met levenskwaliteit. Vanuit die achtergrond financiert de bank vastgoed, zegt Tom Hendrikx, relatiemanager duurzaam vastgoed. “Voor ons is vastgoedfinanciering niet de financiering van een stapel stenen met een langjarige huuropbrengst. Het gaat ons om de interactie met de omgeving. Bij Triodos Bank kijken we altijd naar de combinatie met duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde. Dat zit in ons DNA.”

“Maatschappelijk verantwoord en duurzaam handelen past bij de missie van de bank, benadrukt Steven Rietberg, senior relatiemanager duurzaam vastgoed. “Triodos is veertig jaar geleden opgericht om met behulp van geld veranderkracht te creëren. Daar hoort een bepaald gedachtengoed bij; een meer holistische zienswijze, alles is met alles verbonden. Tijdens de kredietcrisis heeft de bank een behoorlijke groeispurt doorgemaakt. In die tijd hebben we de zakelijke markt meer opgezocht. Niet alleen voor commercieel vastgoed. Triodos is ook actief met voeding en landbouw, kunst en cultuur, hernieuwbare energie en zorg en welzijn.

VASTGOED JOURNAAL



Hoe speelt maatschappelijke meerwaarde bij financieringsaanvragen een rol? Hendrikx verwijst naar de woningmarkt. “We kijken bij financieringsaanvragen voor woningen nadrukkelijk naar de impact. Wat is in de huidige maatschappij van belang om te bouwen? Ons land kampt met een enorme woningnood. Er bestaat een grote vraag naar betaalbare woningen in het middensegment en in de sociale sector. Dergelijke woningen kunnen wij financieren, mits sprake is van een duurzaam project met meerwaarde voor de omgeving.”

"Triodos is niet in voor overbruggingskredieten of andere kortlopende financiering"

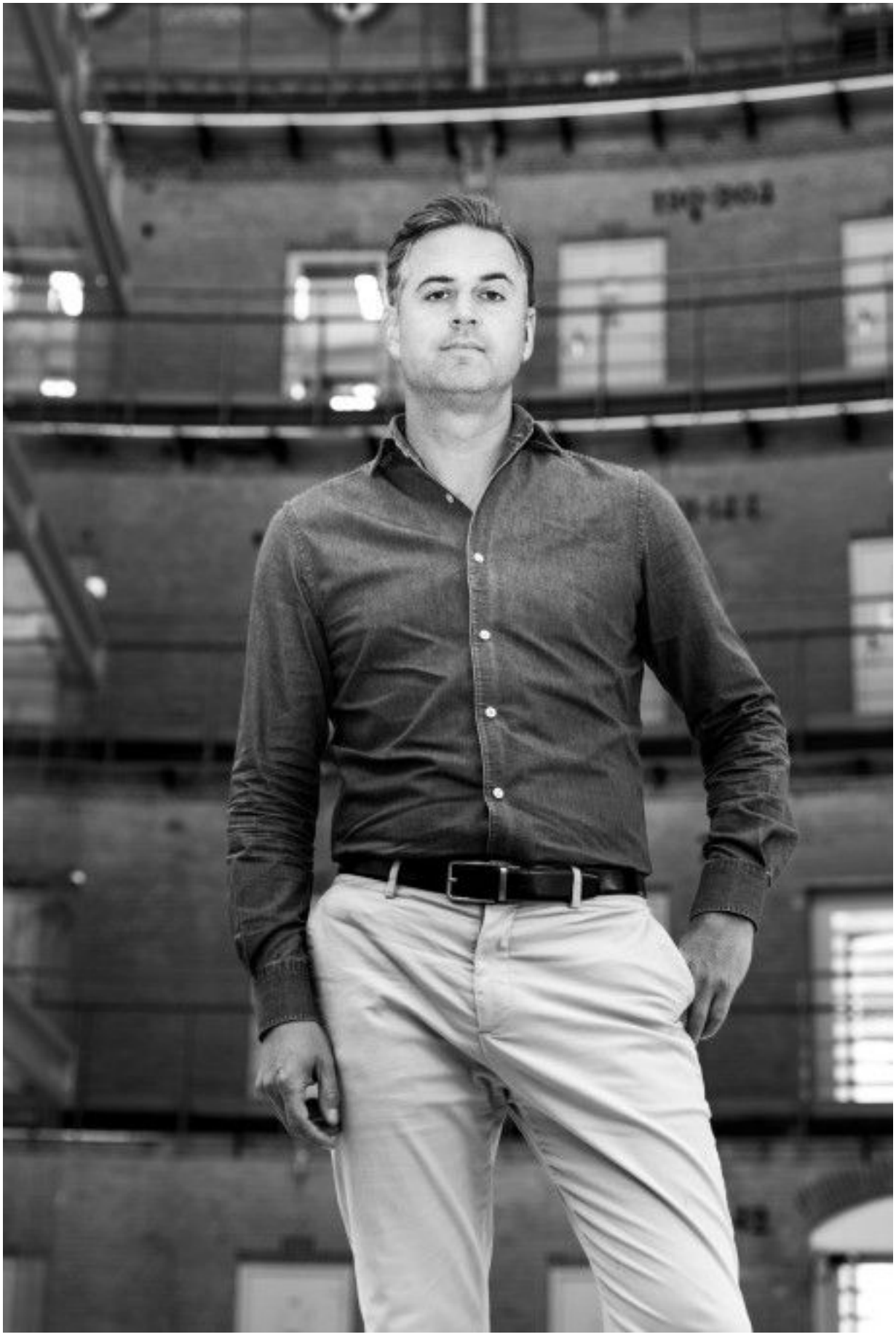
Bij duurzaamheid gaat het vervolgens om meer dan alleen die goede energetische kwaliteit. “Er kleven veel facetten aan duurzaamheid. We kijken verder dan isolatie, zonnepanelen en warmtepompen. Bouwmaterialen spelen een rol. Welke materialen worden bij nieuwbouw of renovatie gebruikt? Wat is de milieubelasting van zo’n project? Wij vinden het interessant aansluiting te zoeken bij de koplopers in de vastgoedsector en bouwen met bijvoorbeeld hout financieel mogelijk te maken”, aldus Hendrikx.

De beschikbaarheid van een bepaalde duurzaamheidscertificaat is voor beide relatiemanagers wel een vereiste maar er is meer nodig. Zo zegt een label iets over de schil van een gebouw maar niet over het gebruik. Rietberg: “Het zou derhalve goed zijn als verhuurder en huurder daar samen naar kijken en handelen.”

Verder speelt het toekomstige gebruik een rol bij een positieve beslissing over het verstrekken van financiering. Hendrikx: “Bij vastgoed voor particuliere ouderenzorg bijvoorbeeld vinden we het belangrijk dat sprake is van een menselijke maat waar zorgbehoevenden veilig en comfortabel kunnen verblijven. Tegelijkertijd vinden we het van meerwaarde als zo’n voorziening een rol speelt in de wijk en van betekenis is voor buurtbewoners.”



VASTGOED
JOURNAAL



Hoe wordt ‘greenwashing’ voorkomen? “We gaan de dialoog aan met de klant. Uit die gesprekken moet blijken of de klant daadwerkelijk gemotiveerd is het maximale resultaat te behalen”, zegt Hendrikx. Rietberg vult aan: “We kijken naar de ondernemer zelf, vragen hoe iemand in het leven staat en welk toekomstperspectief hij of zij voor dat project ziet. Een klant moet bij ons passen. En andersom. Klikt het, dan kan een langetermijnrelatie worden opgebouwd.

Triodos is niet in voor overbruggingskredieten of andere kortlopende financiering. Het moet gaan om een financiering van langjarig verhuurd vastgoed of in combinatie met projectontwikkeling. Daarbij hanteert de bank een grens. Vastgoedfinanciering is mogelijk vanaf een bedrag van 2,5 miljoen euro tot maximaal 25 miljoen euro voor één klant. Grotere bedragen zijn niet uitgesloten, maar dan zoekt de bank samenwerking met partners als verzekeraar ASR of de traditionele grootbanken. Ook kan soms sprake zijn van gedeeltelijke financiering vanuit het Triodos Groenfonds, mits sprake is van een zogeheten groenverklaring, al is dat fonds op dit moment gesloten.

Die financieringsstrategie is niet in beton gegoten, benadrukt Hendrikx: “Ook wij volgen de veranderingen in de markt. We kijken overal naar, soms met een bijzondere uitkomst. Zo hebben wij in Rotterdam de transformatie van een loods naar een hedendaags bedrijvencentrum gefinancierd. Zo’n nieuwe bestemming is ook van betekenis voor de leefbaarheid in een buurt. Zoals we ook betrokken zijn bij de herbestemming van het voormalige Slotervaartziekenhuis en de vroegere Koepelgevangenis in Haarlem.”

De stand van het duurzaamheidsdossier speelt bovendien een rol, zegt Rietberg. “We moeten ons meer rekenschap geven van klimaatverandering. De snelheid moet omhoog, daar is menigeen het over eens. Triodos Bank heeft ervoor gekozen de duurzaamheidseisen op te schroeven. We willen al in 2035 CO2-neutraal zijn, de plannen zijn hiervoor gemaakt. Dat is een zoektocht, samen met onze klanten. Neem de risico’s die samenhangen met mogelijke zeespiegelstijging. We praten daar wel over met klanten in de lager gelegen delen van de Randstad, maar wat zeespiegelstijging voor hun vastgoed gaat betekenen is nog niet uitgekristalliseerd.”

Mijn geld gaat goed

Beleggers en spaarders kunnen zien wat de bank met hun geld doet. De website mijngeldgaatgoed.nl biedt als het gaat om zakelijke vastgoed een waaier aan heel verschillende bestemmingen. Een kantoor in een monumentaal pand in Elburg, studentenhuisvesting op een historische plek in Leeuwarden, een duurzame transformatie van een kantoor naar betaalbare woningen in het centrum Den Haag, of monumentale panden in Eindhoven van een familieonderneming in monumentenzorg. En 268 andere projecten in diverse landen.

Redactie