



Van Wipkip tot

Roelof Balk: 'Wij willen een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving. We proberen op innovatieve wijze méér geld te maken van dat wat beschikbaar is.'

Vernieuwende fondsen

Groenfinanciering

Bouwfonds Fondsenbeheer beheert vier zelfstandige fondsen voor ruimtelijke kwaliteit. Innovatie betekent vooral: zoeken naar creatieve oplossingen voor financiële tekorten. Volgens directeur **Roelof Balk** gaat het daarbij om veel méér dan het opsporen van subsidiegelden. Hoe een non-profit-onderdeel van Bouwfonds van 40 miljoen 300 miljoen weet te maken.

Hoe past Fondsenbeheer binnen Bouwfonds?

'Bouwfonds houdt zich bezig met de fysieke leefomgeving. Je zou kunnen zeggen dat Fondsenbeheer zich richt op maatschappelijk vastgoed: projecten waar je niet direct winst op maakt maar die wél bepalend zijn voor de kwaliteit van onze omgeving.

De fondsen, het Nationaal Restauratiefonds, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), BOEi voor industrieel erfgoed en het Nationaal Groenfonds, zijn zelfstandig en onafhankelijk, opgericht door betrokken mensen en instanties. Wij managen de organisaties. De mensen die voor die fondsen werken, ontvangen hun salaris van Bouwfonds, en dat krijgt weer de kostprijs vergoed uit de fondsgelden. Dat is een succesvolle publiek-private samenwerking. De fondsbesturen zijn blij met het ondernemerschap dat wij hun bieden.'

Hoe innovatief is het werk van Fondsenbeheer?

'Elk project heeft zijn eigen vraagstelling. Een gemeente die wil herontwikkelen, stuit op historische gebouwen, een oude fabriek, of groen in zo'n gebied. Hoe ga je daarmee om? Hoe behoud je de cultuurhistorie, hoe bekostig je het en wat is het alternatief? De fondsen zijn dan de aangewezen gesprekspartners voor bestuurders. Wij proberen zo'n project binnen de randvoorwaarden te financieren. Door goedkope kredietverlening, maar soms ook door het object zelf te ontwikkelen. Daar worden innovatieve oplossingen voor gevonden.

De Starterslening van het SVn, waarbij starters op de woningmarkt een goedkope lening kunnen afsluiten totdat ze de courante hypotheekrente kunnen betalen, was zelfs zo vernieuwend en geslaagd, dat de rijksoverheid dit najaar

veertig miljoen euro in het fonds gaat storten, waarna het ook landelijk kan worden aangeboden. Het SVn stapt met dat vooruitzicht naar de banken én gemeenten om er 300 miljoen van te maken. Dat staat voor zo'n 10.000 starters die een kans krijgen op de woningmarkt!'

Dus Fondsenbeheer moet bij elk ontwikkelingsgebied worden betrokken?

'Als het commercieel kan, moet je het vooral commercieel doen. Maar er zijn nu eenmaal gebieden waar meer aan de hand is, of waar een ontwikkelaar niet aan kan beginnen. Denk bijvoorbeeld aan ernstig vervuilde grond: van de ontwikkelaar kun je niet vragen dat maar even op te ruimen, de gemeente heeft het geld ook niet – dan kunnen wij wellicht iets bedenken om het geld voor die bodemsanering op tafel te krijgen en risico's te spreiden. Dat soort situaties zal in de toekomst steeds vaker voorkomen, bij de herontwikkeling van oude havengebieden of industriële terreinen. We zijn momenteel aan het kijken of we een fonds voor bodemsanering kunnen inrichten. Bij BOEi, wat staat voor Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed, is elk project een avontuur. BOEi koopt industriële panden en geeft ze een passende functie. Dat is bijvoorbeeld met een oude leerlooierij in Dongen gebeurd. Op het terrein er omheen heeft Bouwfonds Ontwikkelingen nieuwe woningen neergezet. Zo komt dat gebied weer tot leven.'

Hoe vernieuwend kan het Groenfonds te werk gaan? Natuur kost toch altijd geld?

'Met creatief denken kun je ver komen. Het Groenfonds is bijvoorbeeld naar Nuon gestapt en heeft doorgerekend

hoeveel gas een gemiddeld huishouden gebruikt en welke invloed dat op het broeikas-effect heeft. Om dit te compenseren, gaat Nuon nieuwe bossen financieren. We hebben een voorstel gedaan waar dit het beste kan gebeuren, en dit in een proefcontract met Nuon vormgegeven. Nuon kan met deze activiteit op haar beurt weer goodwill genereren. Iets anders is dat het bij de ontwikkeling van een woongebied heel normaal is dat de wikip wordt meegefinancierd. Wij proberen dat ruimer te vertalen en ook de groeninrichting verderop erbij te betrekken, zodat mensen behalve woningen ook recreatiemogelijkheden krijgen.'

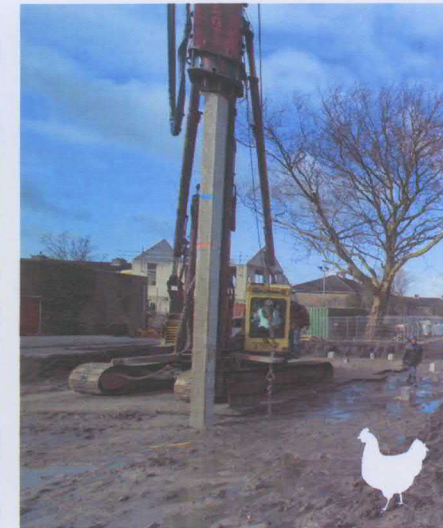
Wat zijn de ambities van Bouwfonds Fondsenbeheer?

'Wij willen een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving. Een kamerlid kan roepen dat ergens geld voor moet komen, maar dat is niet genoeg. Wij proberen op innovatieve wijze méér geld te maken van dat wat beschikbaar is. Voor Bouwfonds is Fondsenbeheer een interessante manier om via een andere ingang bij projecten betrokken te raken. Wij kunnen gemeenten in gesprek brengen met andere onderdelen van Bouwfonds en die kunnen op hun beurt de gemeente naar BOEi sturen voor een gesprek, of naar het SVn startersfonds verwijzen. Die mix probeer je steeds te maken: kennisuitwisseling en netwerken aan elkaar knopen. Er is nog veel speelruimte in Nederland. Als je een leuk idee hebt, kun je er wat mee, maar er kunnen altijd andere ideeën opkomen waarmee dat van jou botst. Daar proberen wij vervolgens een creatieve oplossing voor te vinden.'



Varend Erfgoed

Samen met het VSBfonds heeft het Nationaal Restauratiefonds een speciaal fonds voor de restauratie van varende monumenten opgezet. Uit het fonds worden laagrentende leningen verstrekt aan varende monumenten. Schepen die hiervoor in aanmerking komen, dienen typerend voor het Nederlands erfgoed te zijn en ingeschreven te staan in het register voor varende monumenten van FONV (Federatie Oud Nederlandse Vaartuigen). Voorheen waren eigenaren van deze schepen afhankelijk van kleine subsidies en moesten zij de rest gewoon bijlenen. Nu kan men een aanvraag indienen voor een lening met een rente die gemiddeld 4,5% lager is dan de gangbare rente, met een minimum van 1,5%. De aanvragen worden via de VSB ingediend, waarna een adviescommissie, bestaande uit mensen van het VSBfonds, het NRF én mensen van het FONV de aanvraag beoordelen. Na toekenning neemt het Restauratiefonds de afhandeling over. De lening loopt over een periode van tien jaar, de rente is vast. Musea en stichtingen kunnen een aflossingsvrije periode van drie jaar aanvragen; daarna is het meestal alweer mogelijk om met het monument zelf inkomsten te genereren. Het fonds denkt dat de eerste leningen voor het eind van het jaar verstrekt kunnen worden. Aangezien het een revoluerend fonds betreft, is het verwachte rendement jaarlijks minimaal 1,5%.



Het Grensmaasproject

Meer dan duizend hectare nieuwe natuur moet er komen langs de oevers van de Maas tussen Maastricht en Roosteren. Maar het overstromingsrisico moet ook worden teruggebracht, dus moet de rivier worden verbreed. Bovendien hadden diverse grindwinners hun oog al begin jaren negentig op dit gebied laten vallen. Het Rijk en de provincie Limburg hebben al deze wensen samengevoegd in het project Grensmaas. Het Consortium Grensmaas heeft de hulp van het Groenfonds ingeroepen om uit te zoeken wat de mogelijkheden zijn om grindwinning, verbreding én natuur te financieren. Eind dit jaar wordt na jarenlange voorbereiding het startsein gegeven voor de werkzaamheden. Het Groenfonds zorgt voor de 'fiscaal groene' voorfinanciering voor de grindwinners. Zodra de eerste inkomsten uit grindwinning binnenkomen, gaat men de voorfinanciering aflossen. Verwacht wordt dat dit zo'n vijftien à twintig jaar gaat duren. Er zitten natuurlijk financiële risico's aan zo'n project: niemand weet wat de grondstofprijzen gaan doen. Die risico's draagt de commerciële bank die nauw samenwerkt met het Groenfonds, waarbij het Groenfonds de kennis inbrengt voor het financieren van nieuwe natuur.



Extra ruimte voor leefbaarheid

Gemeenten die herinrichten komen, precies zoals ieder ander die verbouwt, meestal nét geld te kort voor wat extra voorzieningen die de leefbaarheid vergroten. Zij kunnen voor dat beetje extra een beroep doen op het revoluerende SVn Plusfonds, dat hiervoor speciaal is opgezet. Dit twee jaar oude fonds heeft inmiddels aan dertien projecten een SVn Pluslening toegekend.

Het initiatief voor dit fonds is van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting zelf uitgegaan: hoewel het fonds geen winstoogmerk heeft, is er toch winst gemaakt. Van die twintig miljoen kunnen gemeenten mooi gebruikmaken om de onverwachte tekorten op leefbaarheidsprojecten mee aan te vullen. De doelstellingen en criteria zijn met opzet ruim geformuleerd. Zolang het project de leefbaarheid maar dient. Om kleine woonkernen als Woubrugge of Eemnes extra te revitaliseren bijvoorbeeld, of het opzetten van een wandelinfrastructuur en herinrichting van een deel van het centrumgebied in Veere. Voor een expositieruimte in Roombeek en zelfs om de vestingwal in Zoutkamp meer tot een toeristische trekpleister te maken. Geld verstrekken vanuit een ruime doelstelling zonder allerlei beperkende regels en criteria is een zegen, vindt het fonds. Helemaal omdat het bestuur er niet voor terugdeinst om in geval van twijfel juist wél tot actie over te gaan.