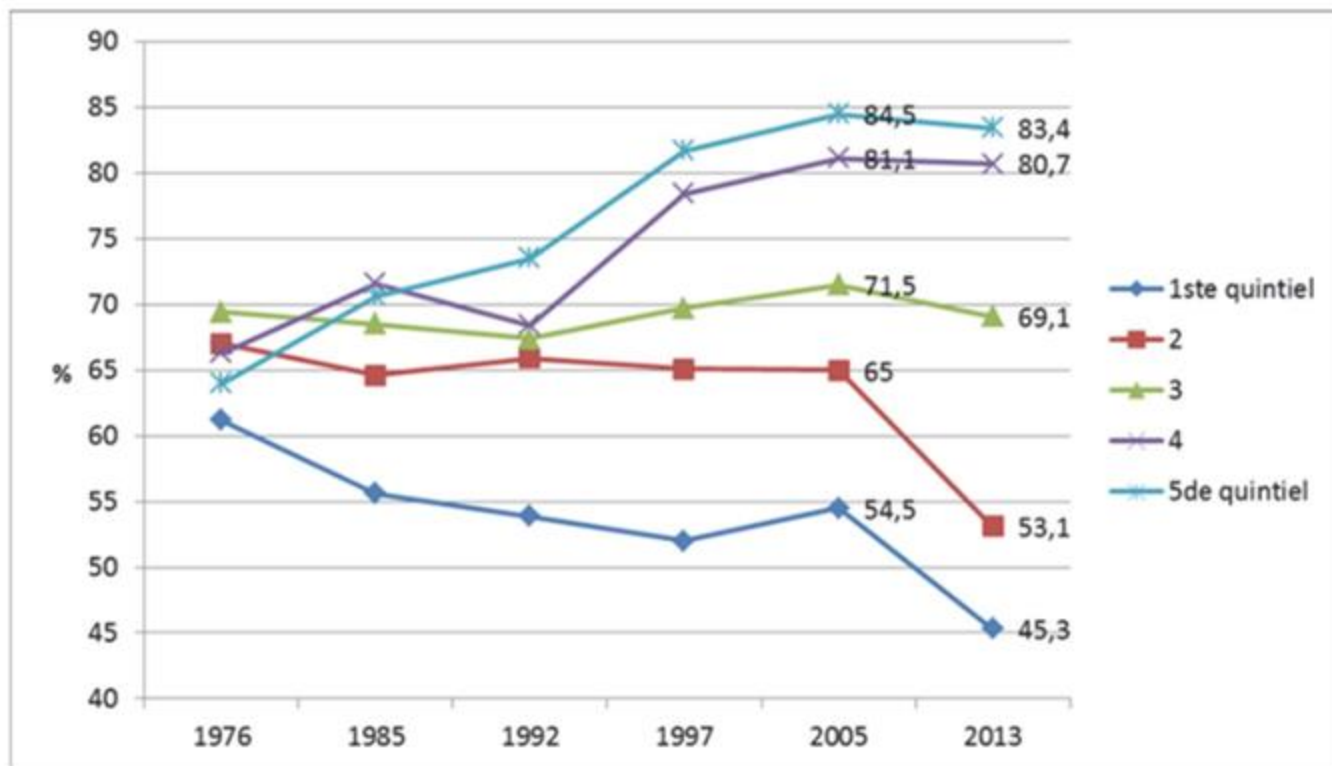


Institutioneel geld voor
betaalbare circulaire
woningen

Re:Living Fund

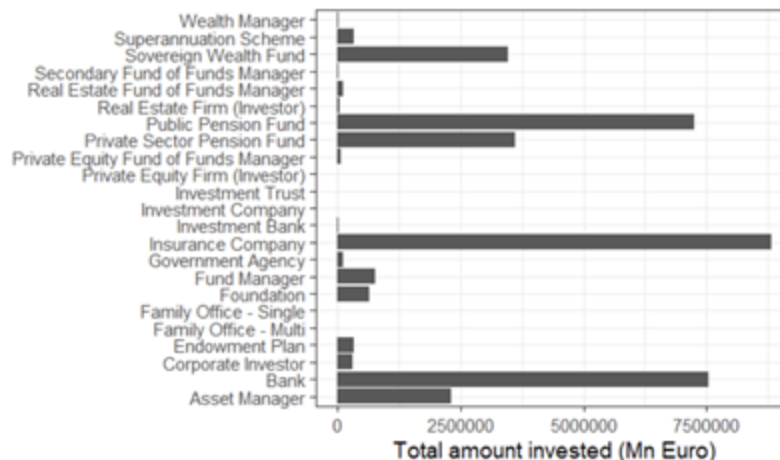


Evolutie eigendomsverwerving



Institutioneel geld en vastgoed

FIGURE 3.2: INSTITUTIONAL INVESTORS IN EUROPEAN RESIDENTIAL REAL ESTATE
(AUGUST 2021)

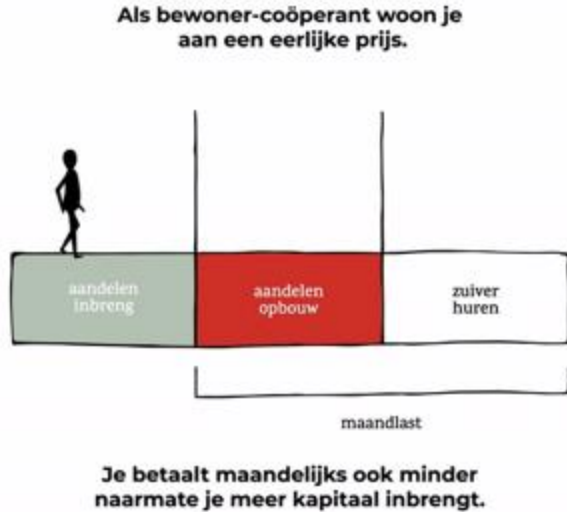


Source: Preqin data, 2021

Typically, institutional investors prefer to include real estate funds (managed by either private equity firms like Blackstone, or other asset managers like BlackRock) in their portfolio allocations to real estate. Indeed, in August 2021, only a quarter of institutional portfolios that include housing assets (USD 581bn) did not use funds. In turn, of the USD 2.5 trillion of investments in European real estate that included allocations to RE funds, USD 1 trillion did not include housing. The remaining USD 1.5 trillion is dominated by US institutional investors (Fig 3.3). The most important drivers of the financialization of European housing are US pension funds and insurance companies, where European-focused RE portfolios with housing allocations amounted to USD 650 bn. In comparison, EU pension funds and insurance companies together held around USD 300 bn in RE assets that include housing.

"the most important drivers of the financialization of European housing are **US pension funds and insurance companies**"

Hybride wonen en circulariteit



- Wonen tegen kostprijs
- Gedeeld eigenaarschap
- Langetermijn perspectief
- Total cost of ownership benadering met bewuste inschatting initiële kost + onderhoud
- Beste context om circulaire bouwoplossingen te implementeren

PENSIONS
for CHANGE



Bottom-up alternatieven hebben het moeilijk om op te schalen



Financieringsuitdagingen

1. Paradox: kapitaal nodig om te groeien <> **te klein** om *investible* te zijn voor grote kapitaalverstrekkers
2. Tekort aan kapitaal bij opstart maakt het moeilijk om bouwkeuzes te maken in functie van gunstige **Total Cost of Ownership** → hierdoor wordt voor besparingen gekozen, ook al leiden die tot hogere TOC. Hierbij sneuvelen circulaire en andere duurzame keuzes als eersten!

Oplossing: financieringsdrempels wegnemen

Financieringsuitdagingen

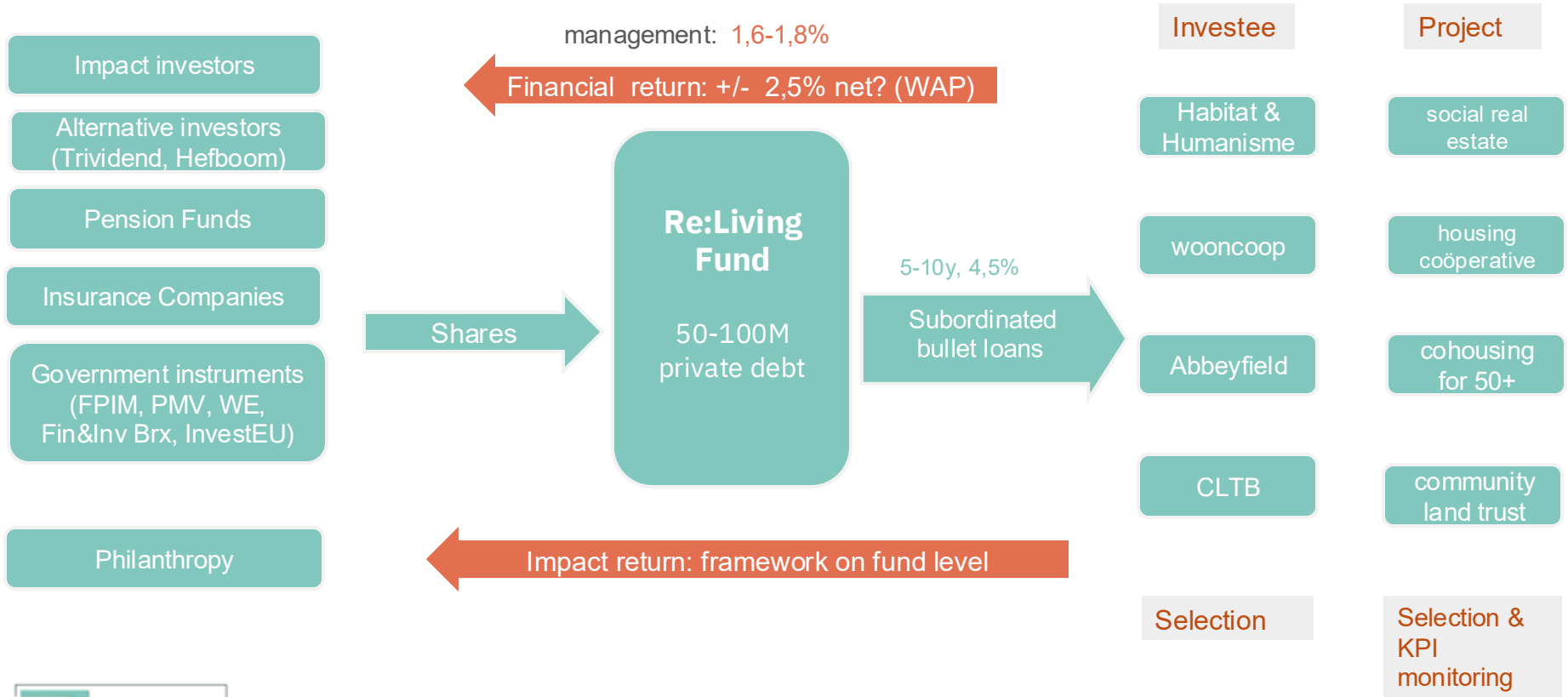
1. Liquiditeit

- Kredieten hebben meestal een kortere looptijd dan de afschrijvingstermijn;
- eens de pool van family-friends-fans is opgedroogd wordt het moeilijker om voldoende equity te vinden;
- als een te groot deel bancair gefinancierd is, komt er in beginfase te weinig cash binnen uit huur om schuld af te lossen.

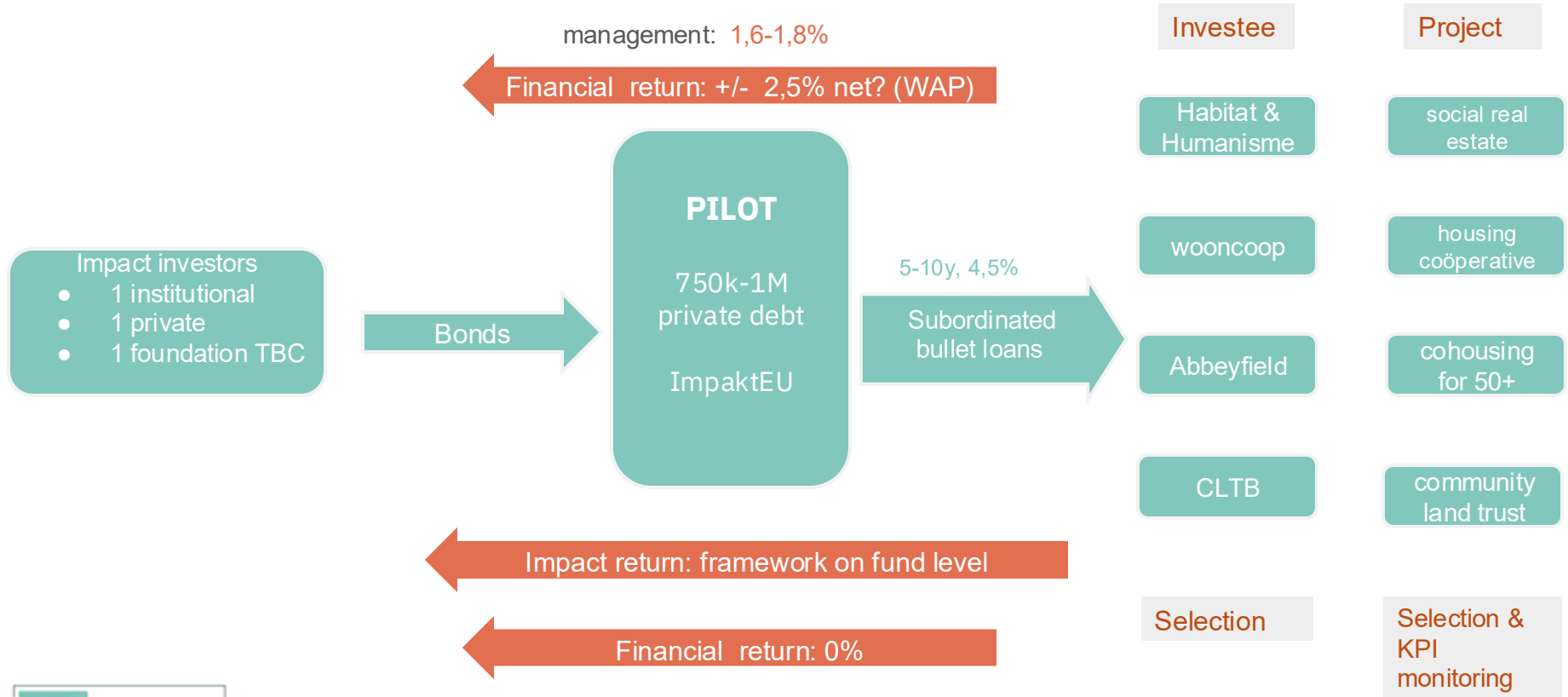
1. Rendabiliteit

- keuze voor betaalbaarheid zorgt voor beperkte capaciteit om financieringskost te dekken;

1. Liquiditeit voorzien: innovatief private debt fonds (LL 1)



1. Liquiditeit voorzien: innovatief private debt fonds (LL 1 + LL 2?)



2. Rendabiliteit ondersteunen: impact credits (LL2 ?)

Impact credits = derde betaalt voor impact

- want: kost voor een derde partij wordt bespaard.
- maatschappelijke meerwaarde wordt heden niet vergoed.

Zichtbaar/‘meetbaar’... maken

(financialisering is een gevaar, maar waarderen op 0 is nog slechter)

Cf. Bestaande voorbeelden:

- Carbon credits
- Outcome funding voor tewerkstelling van werklozen of nieuwkomers