

Een Stadmakersfonds voor Noord-Holland



STADMAKERS
FONDS

In opdracht van
Datum

: Provincie Noord-Holland
: 28 oktober 2022

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Aanleiding	1
3. Hoe werkt de samenwerking tussen provincie en fonds?	2
4. Ruimte voor stadmakers in gebiedsontwikkeling van Noord-Holland	6
5. De stadmakers in Noord-Holland	8
5. Conclusie	11
6. Bijlagen	13

Bijlagen

- 1.** Het Stadmakersfonds, impactvol financieren van vastgoed, een inleiding
- 2.** Door het Stadmakersfonds gefinancierde organisaties
- 3.** Het financieringsproces van een stadmaker met vastgoedvraag
- 4.** Proceskosten en hoe hiermee om te gaan
- 5.** Revolveren van het geld en Crowdfunding Plan van aanpak 'Koop een stukje buurt (werktitel)'
- 6.** Voorbeelden van maatschappelijke prestaties en MPI's
- 7.** Risicomanagement, structuur & rapportage van het Stadmakersfonds
- 8.** (Voorbeeld)overeenkomst met de provincie Utrecht

1. Inleiding

De prioriteit voor meer woonruimte in Nederland is groot. Het is duidelijk dat dit op gespannen voet staat met de beperkte ruimte die ons land kent. Dat geldt ook zeker voor de provincie Noord-Holland. Natuur en recreatie, infrastructuur en bedrijvigheid, spelen allen mee in de afweging waar wat te doen. Het Masterplan Wonen van de provincie Noord-Holland laat dit overtuigend zien. Naast de kwantitatieve ambities geldt echter ook dat steden in Noord-Holland leefbaar moeten blijven. Meer huizen maar dan wel in goede stedelijkheid. Dat wil zeggen de menselijke maat, de ontmoeting, met elkaar echt samenleven, daar gaat het om.

Voor die versterking van leefbaarheid zijn stadmakers in Nederland een belangrijke speler. De provincie vraagt zich daarbij af wat haar rol kan zijn om stadmakers een plek te geven in ontwikkelgebieden waar in Noord-Holland de komende jaren forse woningbouw gaat plaatsvinden.

Een instrument om dat te doen is een stadmakersfonds. De stichting Stadmakersfonds heeft hierin ervaring en is door de provincie gevraagd om hiervoor een aanpak te schetsen.

Om daar antwoord op te geven duiden we in hoofdstuk 2 (Aanleiding) kort wat stadmakers zijn en dat zij hun organisatie en werk kunnen bestendigen en versterken door de verwerving van grond en/of opstal. Daarna vervolgen we in hoofdstuk 3 met de praktijk: hoe werkt een stadmakersfonds samen met de provincie. Daarbij vormt de bestaande praktijk in de provincie Utrecht de basis.

Daarna trekken we in hoofdstuk 4 de provincie Noord-Holland in. We hebben in een zevental gemeenten in Noord-Holland interessante stadmakers gevonden waarvan een aantal wensen hebben om grond of opstal dat zij nu gebruiken, te verwerven. We sluiten af met een conclusie.

Aan deze rapportage zijn een fors aantal bijlagen gekoppeld waarin tot in detail wordt ingegaan hoe een stadmakersfonds procesmatig kan werken. Ook geven we maatschappelijke indicatoren tot op detailniveau weer en gaan we in op financieringstechniek.

2. Aanleiding

De provincie Noord-Holland heeft forse ambities in woningbouw en heeft zich daar in haar Masterplan Wonen duidelijk over uitgesproken. Het gaat erom de forse aantallen nieuwe woningen te combineren met hoge kwalitatieve ambities zoals de leefbaarheid. Een van de wegen om op de stedelijke ontwikkellocaties tot die gewenste kwaliteit en leefbaarheid te komen, is de inzet van zogenaamde stadmakers.

Het zijn initiatieven die maatschappelijk bijdragen aan een duurzaam ecosysteem van wonen, werken en leven in de stad¹. Het zijn sociale ondernemers en met een maatschappelijk doel voorop maken ze steden creatiever, duurzamer, rechtvaardiger, aantrekkelijker en socialer. Geld is voor hen geen doel op zich maar een middel voor impact. Stadmakers zijn een nieuwe hybride soort organisaties: ze hebben een zelfstandig verdienmodel, maar dat verdienmodel is gericht op het vergroten van hun maatschappelijke impact.

¹ Zie bijvoorbeeld [‘Omgevingsvisie Amsterdam 2050’](#) en [‘Ecosystemen van werk in de stad’](#) van The Spontaneous City International

Vaak doen ze dat in een (tijdelijk) beschikbaar gebouw of op een (tijdelijk) braakliggende kavel. Dat betekent echter ook vaak dat ze weg moeten als dat vastgoed in ontwikkeling komt, terwijl het initiatief voor de buurt en de stad van grote waarde zou kunnen blijven. Veel Stadmakers zijn daarom nu op zoek naar de mogelijkheid om hun impact in de stad te bestendigen voor de lange termijn, hetgeen ook de financierbaarheid ten goede komt.

3. Hoe werkt de samenwerking tussen provincie en fonds?

In Utrecht bestond een groot gemis bij stadmakersinitiatieven, te weten: passende financiering om grond of een gebouw te kopen. Eigendom van grond en of vastgoed betekent zeggenschap. Dit is cruciaal bij stadmakers die impact willen genereren voor de lange termijn. Pas met eigen bezit kun je voor de langere termijn blijvend investeren in maatschappelijke doelen en kun je je bestaan bestendigen en voor een buurt een vanzelfsprekend partij.

Echter, stadmakers enerzijds en impact investeerders anderzijds, zowel publiek als privaat, wisten elkaar vaak niet te vinden of de lokale investeerders ontbreken. Hoewel stadmakers een eigen verdienmodel hadden, kwamen ze vaak niet in aanmerking voor een lening bij de bank, of niet voor de condities waarmee ze zich nog op hun maatschappelijke impact kunnen richten.

Om het gat te dichten tussen banken en stadmakers hebben Stadkwadraat en Stipo toen de Stichting *Stadmakersfonds* opgericht. Dit is een investeringsfonds om vastgoed voor stadmakers aan te (helpen) kopen of financieren tegen een redelijke rente. De provincie Utrecht is als eerste in Nederland bereid geweest om € 1 mln. te investeren in dit fonds. Met dit Utrechts Stadmakersfonds zijn inmiddels sinds 2020 een vijftal stadmakersprojecten gefinancierd die, zonder het ontbrekende fondsvermogen en bijbehorende financiële kennis, geen zaken konden doen met de gevestigde financiële wereld zoals beleggers en banken en anders niet van de grond waren gekomen of waren verdwenen.

Een Stadmakersfonds heeft financieel vermogen nodig om als 'bank' voor de stadmakers te functioneren. De provincie Noord-Holland kan net als Utrecht, instappen door een subsidiebedrag of lening te beschikken aan de Stichting Stadmakersfonds. Dit geld wordt dan gelabeld voor projecten binnen de provinciegrenzen van Noord-Holland. Het kan gaan om een éénmalige bijdrage of om een revolverende lening.

Ter illustratie de provincie Utrecht:

- De provincie Utrecht heeft het investeringsbedrag van €1 mln. beschikbaar gesteld aan het Stadmakersfonds als lening (met een termijn van 10 jaar). De provincie rekent geen rente aan het Stadmakersfonds zodat het fonds haar management kan bekostigen en tegelijkertijd de rente laag kan houden ten behoeve van de impact van de stadmaker.
- Het Stadmakersfonds financiert per lening in principe maximaal 33% van de door de provincie beschikbaar gestelde lening. Dit kan voor Noord-Holland ook een ander percentage worden. De gedachte is dat het investeringsgeld andere investeringen genereert, en dat het investeringsrisico gedeeld wordt met andere financiers.
- De Utrechtse gemeenten kunnen samen met het provinciale fonds tot co-financiering van een project binnen hun gemeentegrenzen overgaan. Dat kunnen zij doen met een

eenmalige subsidie op basis van de door de stadmakers geformuleerde maatschappelijke impact (MPI's), business case en governance.

- Het Stadmakersfonds Utrecht financiert met een 'achtergestelde lening' dat wil zeggen dat zij het meest risicovolle deel van de totale financiering voor haar rekening neemt. Er is *dus altijd sprake van cofinanciering*. Andere cofinanciers kunnen de stadmakersinitiatieven zelf zijn, de Triodos bank of andere banken, (private) fondsen, particuliere investeerders en/of crowdfunding.
- Bij de start van het Utrechtse Stadmakersfonds is een deel van de subsidie/lening (5%-15%) benut om de opstart- en proceskosten te financieren van het fonds (een subsidie). Dit bedrag is nodig geweest om onder andere het netwerk van stadmakersinitiatieven op te bouwen, stadmakers in hun planvorming te adviseren en het fonds in te regelen. In Utrecht heeft de opstart van het fonds ongeveer € 150.000 gekost.

Het Multiplier effect

- In totaal is er de afgelopen drie jaar in de provincie Utrecht € 971.000 door het Utrechtse Stadmakersfonds gefinancierd aan vijf projecten. De bijdragen in de vorm van co-financiering hebben in totaal een investeringssom van € 8.340.000 tot stand gebracht. Dat betekent een multiplier van ongeveer 8,5.
- Omdat het fonds het meest risicovolle deel van de totale investering financiert, gaan andere partijen die minder risico willen lopen, meedoen. Iedere kredietverschaffer stelt zich immers de vraag: wat is het risico dat ik mijn geïnvesteerde som niet terugkrijg als de kredietnemer in problemen komt of zelfs failliet gaat? Uiteraard wil iedere kredietverschaffer dit risico zo minimaal mogelijk houden.
- Bij stadmakersinitiatieven is de financiële sector (lees: banken) in Nederland, terughoudend. Stadmakers genereren maatschappelijke waarde en streven niet naar zo hoog mogelijke financiële opbrengst en hebben een bescheiden financieel rendement. Banken beperken zich daarom tot financiering van het meest zekere deel van een totale investeringssom. In veel gevallen ontbreekt de financierende partij die het meest risicovolle deel van de investering wil financieren (die dus 'achteraan' staat bij eventuele uitwinning). Daardoor gaat meestal het gehele project niet door. Het Stadmakersfonds is met haar achtergestelde lening die partij die achteraan staat en het meest risicovolle deel voor haar rekening neemt. De totale financiering komt daarmee rond en het project kan doorgang vinden. Daar zit de meerwaarde en het multipliereffect in van het Stadmakersfonds.

Revolverend fonds

- Het Stadmakersfonds financiert veelal de stadmaker met een aflossingsvrije lening van 8-10 jaar met een gematigd rentepercentage van 3-5%. De rente beweegt zich in 2022 in opwaartse richting en dat zal effect hebben op de voorwaarden van het Stadmakersfonds.
- De meerwaarde van het Stadmakersfonds voor de provincie is dat zij het geld dat vaak aan subsidie wordt besteed revolverend kan maken en langjarig voor de provincie kan

beheren. Daarnaast is het fonds een van de provincie onafhankelijke organisatie die een eigen objectief toetsingskader heeft voor maatschappelijk rendement. Dit maakt het eenvoudig om op de lange termijn daadkrachtiger te handelen. Het Stadmakersfonds neemt daarnaast de provincie werk uit handen. Het helpt de meerwaarde en businesscase van stadmakers voor de provincie begrijpelijk te maken in een eenduidig format en afrekenbaar met de prestatie-indicatoren.

- Het Stadmakersfonds is revolverend. De leningen die het uitzet bij de stadmakers worden afgelost aan het Stadmakersfonds en dit kapitaal wordt weer opnieuw ingezet voor projecten in de desbetreffende regio. Daarbij is het denkbaar dat gedurende de looptijd het geld revolveert doordat buurtbewoners en particulieren een deel van de lening overnemen van het Stadmakersfonds. Op deze manier zou het geld eerder beschikbaar kunnen komen om opnieuw te investeren (laten revolveren).

Partnerschap

- Ook woningcorporaties kunnen partner zijn van het stadmakersfonds. De corporaties zijn beperkt in hun handelen als het om niet-wonen vastgoed gaat. In algemene zin mogen corporaties niet doen wat commerciële partijen kunnen of geacht worden te doen. Niet-wonen vastgoed met een maatschappelijke bestemming (van corporaties) kan relevant zijn voor stadmakersinitiatieven en dus ook voor het Stadmakersfonds dat daar als financier kan optreden. Veel van dat soort vastgoed is als DAEB opgevat en administratief/juridisch bij de corporatie in beheer.

Ter illustratie geven we hieronder de vijf projecten weer die door het Stadmakersfonds van de provincie Utrecht zijn gerealiseerd. We lichten één voorbeeld uitgebreid toe. In bijlage 2 staan per project een uitgebreide beschrijving. Het betreft een diverse waaier aan stadmakers initiatieven die met onder andere het Stadmakersfonds hun financiering rond kregen om grond en of opstal te kopen of te bouwen.



2020:
**Hof van
Cartesius
Utrecht**

Investering
Stadmakersfonds:
€ 323.000 (circa 15%)

Totaal gegeneerd:
€ 2.240.000

Medefinanciers:
Triodos Bank, EFRO



2020:
**Parkhuis
Amersfoort**

Investering
Stadmakersfonds:
€ 300.000 (circa 13%)

Totaal gegeneerd:
€ 2.285.000

Medefinanciers:
Nationaal
Restauratiefonds



2020:
**Brouwerij
Roodnoot
Utrecht**

Investering
Stadmakersfonds:
€ 165.000 (circa 8%)

Totaal gegeneerd:
€ 2.141.000

Medefinanciers:
Nationaal
Restauratiefonds,
particuliere investeerder



2021:
**Vogelfrei
Utrecht**

Investering
Stadmakersfonds:
€ 80.000 (circa 40%)

Totaal gegeneerd:
€ 195.000

Medefinanciers:
200 crowdfunders
via CrowdAboutNow



2022:
**Huis Miereveld
Amersfoort**

Investering
Stadmakersfonds:
€ 103.000 (circa 7%)

Totaal gegenereerd:
€ 1,478,784

Medefinanciers:
Triodos Bank
Bijzondere Plekken

Het Amersfoortse Huis Miereveld is een nieuwe locatie van Bijzondere Plekken Amersfoort. Vanaf 1 februari 2022 is het pand gefaseerd in gebruik genomen als activiteiten- en ontmoetingscentrum voor de wijk. Miereveld biedt ruimtes aan om niet, of voor een sterk gereduceerd tarief, daarbij dragen ze in nauwe samenwerking met buurtbewoners bij aan een klimaatbestendige buitenruimte met een circulaire, publiek toegankelijke buurttuin. Ook stimuleren ze een circulaire economie door in samenwerking met de Circulaire Stadsworkplaats, één van de huisgenoten, zelf materialen en spullen actief te hergebruiken. Daarbij bouwen ze aan een sterke community als gangmaker van de wijk door het huisvesten van complementaire huisgenoten en het stimuleren van de onderlinge samenwerking op het gebied van communicatie, programmering en het delen van ruimtes.



Met deze introductie van het Utrechtse Stadmakersfonds hebben we een beeld geschetst hoe dit fonds werkt en welke meerwaarde het kan hebben voor stadmakers die geen financiering kunnen krijgen bij geijkte instellingen zoals banken. Op het niveau van gebiedsontwikkeling of stad is het Stadmakersfonds daarmee een van de cruciale schakels die de komst en vestiging van stadmakers mede mogelijk maakt.

4. Ruimte voor stadmakers in gebiedsontwikkeling van Noord-Holland

In overleg met de provincie Noord-Holland zijn zeven gemeenten geselecteerd voor het verkennen van de kansen voor stadmakersprojecten in de provincie. In deze gemeenten staan gebiedsontwikkelingen gepland die een belangrijke bijdrage leveren aan de woningaantallen voor het Masterplan Wonen. Tegelijkertijd is de inschatting dat deze gebiedsontwikkelingen baat hebben bij het vestigen van stadmakers.

De geselecteerde gemeenten zijn:

- Alkmaar
- Amstelveen,
- Dijk en Waard,
- Haarlem,
- Hoorn,
- Ouder-Amstel en
- Purmerend

Het Stadmakersfonds heeft *desk research* gedaan en met deze gemeenten gesprekken gevoerd over de gebiedsontwikkelingen en de kansen die daar liggen. De gesprekken vonden plaats op ambtelijk niveau met projectmanagers, projectdirecteuren en opdrachtgevers. Met hen is besproken welke kansen zij zien voor stadmakers in hun gebiedsontwikkeling. Dit leidt tot onderstaande overzicht van kansen in de Noord-Hollandse gemeenten. Aan onderstaande ideeën kunnen geen rechten worden ontleend.

Alkmaar

De Gemeente Alkmaar ziet kansen voor stadmakers binnen de ontwikkeling van Alkmaars Kanaal en dan met name op het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Op termijn moet daar woningbouw plaatsvinden, maar tot 2036 is het nog in gebruik als RWZI. Het terrein ligt voor driekwart braak. De komende jaren is hier ruimte voor experiment en tijdelijke programma's. De wens is om hier stadmakersproject De Nieuwe Energie te realiseren. Zij doen bij uitstek aan placemaking met een kleine bioscoop, brouwerij, kunst en cultuur programmering en een 'duurzaamheidskas' met educatie trajecten. De gemeente is bereid de grond 'om niet' beschikbaar te houden voor deze stadmakers. De betrokken partijen hebben moeite om de business case rond te krijgen. Dit is bij uitstek een situatie waar een bijdrage van het Stadmakersfonds een doorbraak kan realiseren.

Ten tweede wil de gemeente een maatschappelijk cluster versterken in het gebied Overstad. Er zijn al activiteiten zoals kringloopwinkel, kookstudio en jongerenbegeleiding die onderling samenwerken. Hiervoor zou een gezamenlijke locatie georganiseerd kunnen worden.

Amstelveen

In Amstelveen zijn de gebiedsontwikkelingen van Kronenburg en Legmeer besproken. De waarde van stadmakers om tot een levendig en leefbaar gebied te komen, werd ingezien. Er zijn nog geen concrete locaties in beeld. Hier zou verder verkend moeten worden welke gebouwen of grond geschikt zouden zijn.

Dijk en Waard

Het stationsgebied van Heerhugowaard wordt de komende jaren ontwikkeld tot multifunctioneel gebied inclusief woningen. Veel grond is in handen van private partijen en ook de woningcorporatie heeft bezit in het gebied. De gemeente zoekt naar een manier om met het gemeentelijk bezit bij te dragen aan de maatschappelijke ontwikkeling en kleur te geven aan het gebied. De gemeente ziet ook kansen voor stadmakers in de ontwikkeling van Kanaalpark, de zone die voorheen de grens vormde tussen Langedijk en Heerhugowaard. Daarnaast zoekt de gemeente een partij die een 'podium' kan organiseren voor het gesprek over de ontwikkeling van de stad.

Haarlem

Met de Gemeente Haarlem is alleen een verkennend gesprek gevoerd. Er zijn een paar ontwikkellocaties besproken: Fietsznfabriek, Schalkwijk, ontwikkelzone Zuidwest en het busstation. Hier moet verder onderzocht worden waar specifiek de kansen liggen.

Hoorn

Hoorn zit fors in de woondeal met 12.000 nieuwe woningen waarvan 6.000 in het stationsgebied: De Poort van Hoorn. Bij herontwikkeling van het gebied heeft de gemeente de nadrukkelijke wens om er een levendige stadswijk van te maken met inzet van stadmakers. In de planvorming zijn al vroeg veel stakeholders betrokken, waaronder culturele partijen. De gemeente wil die partijen een rol van betekenis geven en er wordt gewerkt aan een gezamenlijk perspectief om met placemaking de ziel van het gebied te versterken. In het vervolg kan het Stadmakersfonds gekoppeld worden aan dit proces om tot de ontwikkeling van concrete plekken te komen.

Ouder-Amstel

In de gemeente Ouder-Amstel zijn twee grote gebiedsontwikkelingen: De Nieuwe Kern en Werkstad OverAmstel. De gemeente ziet specifiek kansen voor een aantal panden die een nieuwe bestemming moeten krijgen. De gemeente wil graag verder onderzoeken hoe stadmakersinitiatieven een rol kunnen krijgen in deze transformatie om het gebied tot leven te brengen.

Purmerend

De gemeente ziet vooral veel kansen in het Waterlandkwartier en de binnenstad. De gemeente Purmerend werkt voor de ontwikkeling van het centrum al samen met stadmakers, o.a. voor het tot leven brengen van het horecaplein. Bij de gebiedsontwikkeling van het Waterlandkwartier wil de gemeente broedplaatsen realiseren. Hier moeten meer stadmakers komen. Via hen kan het beste een agenda tot stand komen met wat een gebied interessant maakt voor bijvoorbeeld jongeren waarvoor nu te weinig voorzieningen zijn.

Kortom

De meeste gemeenten zijn positief over de bijdrage die stadmakers kunnen leveren aan hun gebiedsontwikkelingen. De stadmakers kunnen de lange termijn ontwikkeling alvast op gang brengen, ze kunnen zorgen voor maatschappelijke waarde en ze geven ziel aan het gebied. Er is wel een verschil tussen hoe concreet gemeenten al zicht hebben op locaties. De ene gemeente moet nog zoeken waar het vestigen van stadmakers het meest passend zou zijn, de ander heeft al concrete locaties op het oog. In Alkmaar is zelfs een concreet initiatief voor een locatie, waarvan de business case niet rond is (De Nieuwe Energie). Het Stadmakersfonds ziet voldoende aanleiding om met de gemeenten verder te werken aan het realiseren van waardevolle plekken.

5. De stadmakers in Noord-Holland

Voor de verkenning van stadmakers in Noord-Holland, heeft het Stadmakersfonds samengewerkt met de Stadmakerscoöperatie. De Stadmakerscoöperatie is een netwerk van stadmakers onder leiding van Floor Ziegler en Teun Gautier. Zij verbinden stadmakers aan elkaar en versterken hun werk. Ze hebben een ronde gemaakt door Noord-Holland om nog meer stadmakers te vinden. Het gaat daarbij in het bijzonder om stadmakers die al actief zijn met activiteiten die scoren op maatschappelijke impact of die een uitgewerkt voorstel hebben.

Aanpak

Floor en Teun hebben de vraag uitgezet in de Noord-Hollandse netwerken, via *social media* en hun eigen appgroepen (Amsterdam, Haarlem, Amstelveen, Zaandam en landelijk). Samen met data van het Stadmakersfonds, online en feedback uit het netwerk hebben ze een identificatie kunnen maken van een aantal partijen en stadmakers die zouden kunnen passen in het gezochte profiel. Mede op basis van de initiële feedback zijn ze rond gaan bellen in het netwerk, hebben rondgevraagd wat en wie er al is en wie we zouden moeten spreken. Ze hebben omstreeks 45 gesprekken gevoerd met verschillende mensen, (cultuur-) ambtenaren, stadmakers, initiatieven en organisaties buiten de regio. Ze hebben gezocht naar mensen en organisaties die hebben aangetoond een serieuze operatie te kunnen opzetten en uitbouwen en die een behoefte hebben aan ruimte, het in eigendom nemen van hun huidige of nieuwe ruimte. Ze hebben hiermee niet een volledige en nauwkeurige kwantitatieve analyse willen maken maar antwoord op de vraag willen geven: zijn er serieuze partijen met een ruimtevraag en de wens én ervaring en capaciteiten om vastgoed in eigendom te nemen.

Het is van belang om hier aan te tekenen dat het slagen van dit type projecten enorm afhankelijk is van de mensen die er achter gaan staan en het op zich nemen. Die moeten veel kunnen: sociaal, zakelijk, creatief, politiek, communicatief en niet omvallen in het proces. Het zijn sleutelfiguren die niet dik gezaaid zijn maar wel vindbaar en soms zijn er talenten die (zich) kunnen ontwikkelen.

In de zeven gemeenten die samen met de provincie zijn geselecteerd, hebben ze een groot aantal stadmakers gevonden. Ze hebben op basis van hun oriëntatie met 15 mensen/organisaties meer diepgaande gesprekken gevoerd waarbij de focus lag op de maatschappelijke impact, de organisatiegraad, het verdienmodel en de mate van wensen om grond en/of opstal te verwerven om hun doelen (optimaler) te kunnen behalen.

In Amstelveen, Haarlem en Alkmaar hebben ze de belangrijkste spelers uitgebreid gesproken om een beeld van de potentiële vraag te krijgen. Opvallend is dat waar in Amstelveen, Haarlem en Alkmaar meerdere plekken zijn, in Hoorn, Purmerend en Heerhugowaard weinig tot geen bestaande stadmakersinitiatieven gevonden zijn. In de eerste drie gemeenten zijn ervaren initiatiefnemers, in de kleinere drie niet tot nauwelijks. Dat past bij een landelijk beeld dat

broedplaatsen een vrij grote dichtheid nodig hebben en dat in kleinere gemeenschappen andere functies sterker zijn: buurthuis of dorpscafe. Ze hebben wel een aantal talenten en goede initiatiefnemers in beeld gekregen. Er is daar ruimte voor ontwikkeling.

Ze hebben in de zeven gemeenten ongeveer 50 plekken gevonden, waarvan naar schatting 20 tot 30% in aanmerking zou kunnen komen voor verwerving. Op basis van een geschat gemiddeld metrage van 1.500 vierkante meter is het aannemelijk te maken dat er het potentieel is voor de verwerving van omstreeks 15.000 en 20.000 vierkante meter maatschappelijk vastgoed.

In concreto: welke stadmakers zijn kansrijk voor een financiering ?

In onderstaand overzicht staan de stadmakers beschreven die in Noord-Holland baat kunnen gaan hebben bij een provinciaal Stadmakersfonds. Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

<p>Saskia Kemperman (erfgoed-ontwikkelaar Het Verschil bv)</p>	<p>Specialist in herbestemming van erfgoed met name van kerken in kleine gemeenschappen. Ze ziet veel mogelijkheden voor het verwerven van kerkgebouwen waarbij religieuze eigenaren openstaan en nieuwe sociale rol van functie steunen.</p> <p>De onderhoudskosten van kerkgebouwen zijn relatief hoog, ze zijn soms moeilijk te gebruiken voor andere functies dan kerkdiensten. Ze liggen centraal en zijn iconen van gemeenschappen en daarom juist ook weer heel geschikt voor maatschappelijke functie.</p> <p>Saskia is zeer ervaren en deed in Noord-Holland meerdere herbestemmingsonderzoeken: de Grote Kerk in Oostzaan, het Fort bij Aalsmeer en het Fort Benoorden Spaarndam met munitiebos. Ze heeft in Uithoorn een kerk herbestemd en is zeer geïnteresseerd in de mogelijkheden voor verwerving hiervan.</p>
<p>Wouter Hakhoff (vmlg directeur Muziekschool) Hoorn</p>	<p>Hoorn heeft op het moment behoefte aan ruimte waar talenten zich kunnen ontwikkelen, creatieven kunnen broeden en waar vooral uitwisselingen kunnen plaatsvinden tussen de creatieve sector, de bevolking en de politiek. Wouter Hakhoff is als visionaire creatieveling, noeste netwerker en culturele verbinder met grote politieke voelhoorns bij uitstek geschikt om dit allemaal aan te jagen. Stadmaker Hakhoff zou graag alvast willen beginnen met programmering vanuit een tijdelijk neergezet gebouw in het stationsgebied.</p>

Ruben Heineman - Initiatiefnemer Haarlem	Een boerderij met 4 hectare grond, in eigendom van de gemeente Haarlem, wordt tijdelijk en antikraak bewoond. Het kavel moet worden verkocht en ontwikkeld waarbij de gemeente een aantal woningen voor (ex-) verslaafden wil realiseren. Ruben en zijn groep zouden graag vanuit de huidige antikraak situatie de kavel aankopen en ontwikkelen met een buurtboerderij, kunst, sociale plekken, circulair tuinen en gebouwen, expo/café etc. Een heel boeiend voorbeeld van hoe verwerving door bewoners-initiatieven gecombineerd kan worden met gemeentelijke agenda's.
Nicolette de Wandeler Oprichter Stadsfabriek Alkmaar	Een enorm gedreven en sociaal gemotiveerd mens die het ontwikkelen van een deel van de Stadsfabriek op haar schouders heeft genomen. De Stadsfabriek is een enorme ruimte met veel mogelijkheden en richt zich met name op ambachten en sociale cohesie. Nicolette zou een deel van het pand dolgraag aanschaffen. Met name omdat ze dan conceptueel onafhankelijker is. De Gemeente is verhuurder en niet altijd een makkelijk partner
De Nieuwe Energie Alkmaar	<p>De Nieuwe Energie is een tijdelijk laboratorium voor duurzame stadsontwikkeling in Alkmaar. We faciliteren verbinding van mensen en ideeën, we experimenteren met nieuwe duurzame oplossingen en exposeren innovatiekracht van de stad. Dit doen we groen, gezond en inclusief. Alles wat we (uit)vinden laten we terugkomen in de stadsontwikkeling langs het Alkmaars Kanaal.</p> <p>De Nieuwe Energie is een Alkmaars burgerinitiatief dat met steun van het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie een brede verkenning heeft gedaan voor tijdelijk gebruik (15 jaar) van het voormalige gasfabriekterrein van Alkmaar (3,7 ha). In tijdelijke modulaire paviljoens werken bewoners, ondernemers, maatschappelijk middenveld en onderwijs/onderzoek aan verbinding, experiment en expositie langs de thema's groen, gezond en inclusief. Elk paviljoen kent een eigen dekkingsplan. Initiatiefnemers zijn architect Enno Stemerding en sociaal ondernemer en hogeschooldocent Huub Purmer. Belangrijke partners zijn o.a. hogeschool Inholland en ROC Horizon College. Maar ook lokale creatief ondernemers als FHA, Studio Rosmit en Doss Event Support. Meer informatie: www.energievanalkmaar.nl</p> <p>Voor elk paviljoen wordt apart financiering georganiseerd. Het Stadmakersfonds kan daar een belangrijke rol in spelen.</p>

Paul Klimecki Amstelveen	Kunstenaar die werkt en programmeert in Ateliers 2005, een schoolgebouw met 10 lokalen, tussen Legmeer en Kronenburg in. Eigendom van de gemeente die het voor de lange termijn in stand wil houden. Er zijn 18 atelierplekken in Amstelveen maar er is veel meer vraag. Er zijn genoeg capabele mensen om aankoop te realiseren en bereidheid.
Inge Purmerend	Ambtenaar Binnen Stad: heeft een gebouw in de binnenstad aangekocht, vlakbij station en het is de bedoeling dat hier een Broedplaats gaat ontstaan. Heeft nog geen namen van Stadmakers doorgegeven maar wel al heel veel met (actieve bewoners gesproken).
Sander Heerhugowaard	Culturaanjager Theater Cool, heeft een lijst van potentiële stadmakers gegeven, o.a. een muzikant Maarten Tamminga, die wellicht een muziekbroedplaats wil maken.

Dit bovenstaande overzicht laat een brede waaier van mensen en initiatieven zien die zowel als stadmakers als ambtenaren de mogelijkheden en meerwaarde van stadmakers zien. Stadmakers gebruiken oudere gebouwen of vrijliggende grond op basis van een huurcontract. In de meeste gevallen is de lokale overheid eigenaar en ondersteunt de programmering die in de gebouwen plaatsvindt. Het vastgoed en de grond lijkt daarmee in goede overheidshanden. Dit is echter geen garantie op langdurig maatschappelijk gebruik. Vanwege onderhoudskosten of vanwege verwachte opbrengsten kunnen overheden tot openbare verkoop van het vastgoed overgaan. Eenmaal in handen van commerciële partijen, is het vaak gedaan met het stadmakersinitiatief. Er is met een investering tot kantooruimte en nog sterker met transformatie tot woonruimte, goed financieel rendement te halen voor deze partijen. Stadmakers zijn daarin met hun beperkte financiële situatie, geen partij.

Bij de stadmakers is er terecht de wens om het vastgoed te verwerven. Dit biedt zekerheid, investeringsruimte en maakt verder vooruit denken over maatschappelijke impact mogelijk. De kennis en ervaring onder hen in financiering van dergelijk vastgoed, is zeer beperkt.

5. Conclusie

De praktijk van de provincie Utrecht vormt de blauwdruk van een Stadmakersfonds Noord-Holland. Een ronde door de provincie heeft laten zien dat er diverse stadmakers actief zijn die hun activiteiten willen bestendigen en uitbouwen op basis van bezit van grond en opstal. Zij lopen tegen de klassieke financiers op zoals banken die sowieso weinig meer willen doen in niet-wonen vastgoed en die weinig interesse hebben in een groep stadmakers. De indicatieve financieringsbehoefte enerzijds en de desinteresse bij het financiële stelsel anderzijds, maakt de start met een stadmakersfonds kansrijk. De provincie kan starten met € 1 miljoen waarmee, op basis van de Utrechtse ervaringen, naar schatting circa 5 initiatieven geholpen kunnen worden en een financieringsruimte ontstaat met een multiplier van 6 – 8.

Een concreet voorbeeld van een stadmakersinitiatief dat in Noord-Holland gerealiseerd kan worden, is De Nieuwe Energie in Alkmaar. De Gemeente Alkmaar zoekt een goede bestemming voor het braakliggende rioolwaterzuiveringsterrein dat voorlopig niet geschikt is voor woningbouw. De gemeente denkt daarbij aan een laboratoriumruimte voor de stad van de toekomst. Alkmaarse stadmakers hebben hier in samenwerking met tientallen partijen een plan voor ontwikkeld. De bereidheid is er en de plannen liggen klaar. Het Stadmakersfonds Noord-Holland kan een bijdrage leveren om de business case rond te krijgen.

De gemeenten zijn uitgesproken positief over de inzet van stadmakers bij het versterken van de ontwikkelgebieden, met name rond stations. Het is voor hen nog vrij onbekend terrein hoe zij vanuit hun rol als lokale overheid, de stadmakers kunnen ondersteunen voor de langere termijn. De start van een stadmakersfonds Noord-Holland kan van meerwaarde zijn voor zowel stadmakers nu en straks alsmede voor gemeenten. Het fonds kan met begeleiding en training aan stadmakers, ambtenaren maar ook zorginstellingen en particuliere grond- en gebouwbezitters, duidelijk maken dat een ieder een rol kan spelen bij de realisatie en opbouw van levendige wijken met stadmakers. De overheid kan de financiële rugdekking geven met het provinciale stadmakersfonds en met gemeentelijke startsubsidies voor stadmakers. Eigenaren van grond of opstal zoals particuliere partijen of zorginstellingen, kunnen meewerken door tijdelijk hun activa beschikbaar te stellen en mee te denken en doen over hoe stadmakers een vast onderdeel kunnen worden van een gebied. En daar zit ook een commercieel motief voor de langere termijn.

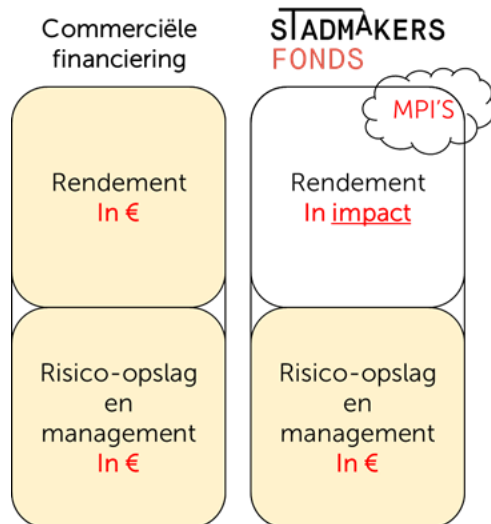
De stadmakers brengen met hun programmering, waarde in een gebied. Dat betaalt zich niet uit op de korte termijn. Dat gaat over investeren voor tien of vijftien jaar. In die tijd bouwt de stadmaker een programmering op die vanzelfsprekend wordt en zich telkens vernieuwd naar de veranderende omstandigheden. Al die maatschappelijke, culturele en buurtfuncties gaan bij het gebied horen en zullen onderdeel worden van de gebiedsmarketing van beleggers in dat gebied. Het is ook een kwestie van met elkaar geloven dat het werkt, daarna is het durven en doen. De provincie Noord-Holland kan de initiërende partij zijn die laat zien dat stadmakers en hun programmering voor vele belangen van vele partijen kunnen werken in de ontwikkelgebieden in de provincie.

6. Bijlagen

1. Het Stadmakersfonds, impactvol financieren van vastgoed, een inleiding
2. Door het Stadmakersfonds gefinancierde organisaties
3. Het financieringsproces van een stadmaker met vastgoedvraag
4. Proceskosten en hoe hiermee om te gaan
5. Revolveren van het geld en Crowdfunding Plan van aanpak 'Koop een stukje buurt (werktitel)'
6. Voorbeelden van maatschappelijke prestaties en MPI's
7. Risicomanagement, structuur & rapportage van het Stadmakersfonds
8. (Voorbeeld)overeenkomst met de provincie Utrecht

1. Het Stadmakersfonds, impactvol financieren van vastgoed, een inleiding

1.1. Een impact first benadering



Met maatschappelijke impact als drijfveer is een gezonde businesscase noodzakelijk voor het langdurige succes van een stadmaker en zijn/haar impact. Maar voor nieuwe spelers is het vaak lastig toegang te krijgen tot financiering bij hun vastgoedvraag. Doordat zij impact op de eerste plek zetten hebben zij geregeld moeite om onder commerciële marges (genoeg) kapitaal rond te krijgen voor een vastgoedfinanciering. Het niet voldoende spreken van de financiële taal is vaak een extra obstakel voor stadmakers. Daarom is vastgoedfonds en impact-financier het Stadmakersfonds opgericht. Het Stadmakersfonds begeleidt stadmakers met een vastgoedvraag bij hun financieringsvraagstuk en financiert (een deel van) het vastgoed tegen een maatschappelijk verantwoord rendement.

Vaak beginnen stadmakers in tijdelijke leegstand, en eindigt hun aanwezigheid dan als de meer permanente ontwikkeling op gang komt. Maar stadmakers kunnen juist ook op de langere termijn maatschappelijke waarde aan het gebied, de lokale

gemeenschappen en de stad als geheel toevoegen. Het Stadmakersfonds is om deze reden opgericht: om stadmakers te helpen hun eigen (financieel) duurzame maatschappelijk verdienmodel te ontwikkelen, en om ze vaste grond onder de voeten te geven.

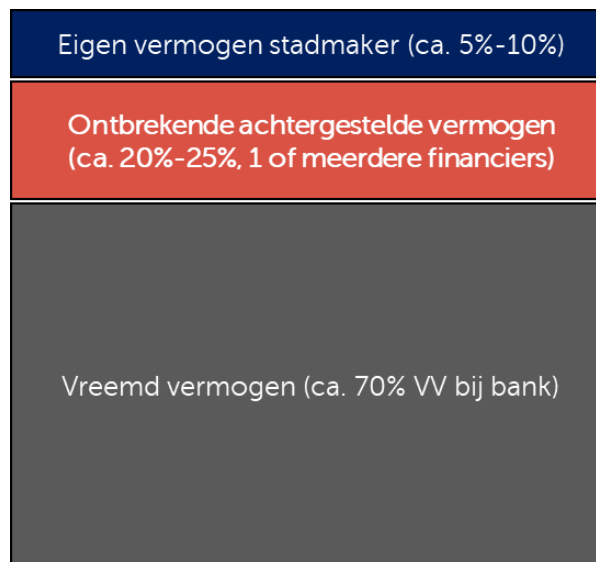
Het gat in de markt

Bij de vastgoedfinanciering van stadmakers is er sprake van een 'gat in de markt' als het gaat om het achtergestelde vermogen. Het ontbreekt hen aan dit deel van de financiering. In de figuur is indicatief weergegeven hoe een bedrijfsmatige vastgoedfinanciering eruit ziet. De percentages in dit voorbeeld zijn indicatief en per casus verschillend.

Het Stadmakersfonds en maatschappelijk rendement, een impact-first benadering

Het Stadmakersfonds investeert in organisaties die impact maken. Door het vooropstellen van impact gaat de verdien capaciteit van stadmakers over het algemeen omlaag, dus zijn ze niet in staat om het 'marktconforme' rendement op te brengen.

Het Stadmakersfonds ontvangt ook maatschappelijk rendement (impact) in plaats van financieel rendement. Waar financiers normaal gesproken zo veel mogelijk zekerheden eisen doet het Stadmakersfonds dat minder en is het doel daarvan om met het belegd vermogen impact te maken.



Indicatieve financieringsmix bedrijfsmatige vastgoedfinanciering van een stadmaker

Die impact is de reden om het achtergesteld (of risicovol) vermogen te financieren. Dit financiert het Stadmakersfonds in ruil voor een relatief laag financieel rendement (ongeveer gelijk aan het rendement over vermogen met een (voorgestelde) hypothecaire zekerheid).

Het bestendigen van de 'couleur locale'

Als er sprake is van 'commercieel' vastgoed met een (sociale) ontmoetingsfunctie dan wordt deze vaak verhuurd aan partijen die de 'privaat-maatschappelijke' functie verzorgen. Als het gebied interessanter wordt door de toegevoegde sociale waarde die is gecreëerd door de (lokale) stadmakers (de wegbereiders van de gebiedsontwikkeling) neemt ook de financiële waarde van het (omliggende) vastgoed toe. Het gevolg is dat door de hogere boekwaarde vaak tevens de huur wordt verhoogd, of een plek wordt verkocht tegen de, hoger geworden, marktprijs. Maar (semi-)publieke plekken met een positieve invloed op de leefbaarheid worden vaak niet geleid door ondernemers die ook financieel hun eigen broek op kunnen houden. Bij gebrek aan financiële middelen om de vaste lasten te kunnen dragen verdwijnen waardevolle ontmoetingsplekken, hiermee neemt de sociale kwaliteit in de (nieuwe) gebouwde omgeving af. Zo sluiten deze (vaak tijdelijke) stadmakersplekken en maken ze plaats voor de grotere marktpartijen zonder 'couleur locale'.

Matchmaker tussen investeerder en impactmaker, een sluitende businesscase

Om onze steden inclusief, mooi, duurzaam, levendig en sociaal te maken en houden biedt de Stichting Stadmakersfonds ruimte voor impact. Voor Stadmakers die maatschappelijke, ecologische en/of culturele impact centraal stellen maken we langdurig eigenaarschap van gebouwen en gronden mogelijk. We zijn matchmaker tussen initiatieven van stadmakers, financiering en vastgoed. Met leningen en vastgoed helpen we stadmakers een vaste(re) positie te verwerven. Zo bestendigen we het maatschappelijk rendement van de stadmakers voor langere tijd. Dat is van toegevoegde waarde voor de stad en gebiedsontwikkeling. Wij zijn de ontbrekende schakel tussen initiatieven, vastgoed, en publieke en private impact investeerders. Wij matchen hen via de infrastructuur van het fonds. Waar nodig adviseren we over de (professionalisering van de) maatschappelijk verantwoorde businesscase.

Het Stadmakersfonds financiert vastgoed van sociaal ondernemers daar waar sprake is van maatschappelijke meerwaarde, impact op de omgeving en een haalbare businesscase. Voor het Stadmakersfonds is het dan ook cruciaal dat er sprake is van:

- Maatschappelijk rendement door het businessconcept van de stadmaker;
- Een redelijk financieel rendement dat een sluitende businesscase en structurele afhankelijkheid van subsidies en giften mogelijk maakt;
- Een toegevoegde waarde van de stadmaker in het gebied waar deze gevestigd is.

Om die verantwoorde financiële rendementseis te bepalen wordt de impact van de stadmaker meegewogen, deze brengt het fonds samen met de stadmaker in kaart. Ook geeft het fonds inzicht in de financierbaarheid van het vastgoed in relatie tot de businesscase van de stadmaker. Daarbij legt het fonds ook verbinding met externe financiers en banken. Zo krijgt (lokale) impact langjarig een plek.

Dat betekent op hoofdniveau de volgende randvoorwaarden:

1. Het Stadmakersfonds heeft een rol in de ontwikkelfase door middel van het in kaart brengen van de impact en de Maatschappelijke Prestatie Indicatoren (MPI's);
2. En gedurende de exploitatie om hier vervolgens op te kunnen sturen;
3. Er is vastgoed nodig voor de stadmaker om haar toegevoegde waarde mogelijk te kunnen maken;
4. De stadmaker realiseert een redelijk financieel rendement, wat een sluitende businesscase en structurele onafhankelijkheid van subsidies en giften mogelijk maakt;
5. Het vastgoed dient betaalbaar te zijn, rekening houdend met een krappe financiële businesscase door de maatschappelijke toegevoegde waarde. Oftewel huurprijzen en/of rentes moeten laag genoeg zijn voor de stadmaker;
6. Er is daarmee eigendom over het vastgoed door de stadmaker of het Stadmakersfonds mogelijk (op termijn);
7. En er is financiering nodig tegen een (maat)schappelijk rendement om die eigendom te kunnen waarborgen.

Stichting Stadmakersfonds
Utrechtseweg 331
3731 GA | De Bilt
030 600 10 10

info@stadmakersfonds.nl
www.stadmakersfonds.nl
Stadmakersfonds Noord-Holland
datum: 18 oktober 2022

STADMAKERS
FONDS

1.2. Wat zijn de criteria voor een Stadmaker?

Het Stadmakersfonds definieert stadmakers als volgt:

Stadmakers zijn impact-ondernemers die met een maatschappelijk doel en een positieve impact op de leefbaarheid van de (wijdere) omgeving zelf de handen uit de mouwen steken. Stadmakers zien geld als middel om die positieve impact te bewerkstelligen, niet als doel op zich. Ze hebben een financieel sluitende businesscase (bij een rendement dat rekening houdt met hun impact) en vaak maken zij daarbij van een private plek een (semi-)publieke plek.

Voor stadmakers die aanspraak willen maken op het Stadmakersfonds gelden de volgende criteria:

1. **Het stadmakersinitiatief levert maatschappelijke prestaties;** de primaire doelstelling van de aanvragende organisatie is niet om winst te maken. Winst is een middel om maatschappelijke doelen te verwezenlijken. Hiervoor stelt het Stadmakersfonds samen met de stadmaker **Maatschappelijke Prestatie Indicatoren op (de MPI's)**. Hierbij hanteert het Stadmakersfonds geen generieke voorwaarden maar beoordeelt de stadmaker op de eigen intrinsieke toegevoegde waarde, hierbij wordt de impact afgewogen tegen een redelijk financieel rendement.
2. De organisatie realiseert deze **maatschappelijke impact als meerwaarde in een bestaande situatie omdat deze niet door reguliere marktpartijen wordt uitgevoerd.**
3. Het moet gaan om een organisatie met een **vastgoed en/of grondfinanciering;** het Stadmakersfonds is bedoeld om stadmakers te helpen hun positie te verstevigen en bestendigen door eigenaarschap over grond en/of gebouw(en).
4. De organisatie heeft **een haalbare businesscase voor financiering van het vastgoed** (of de langjarige huur), of de potentie om daar met lichte ondersteuning toe te komen. Het fonds investeert, maar biedt nadrukkelijk geen subsidie (het Stadmakersfonds kan binnen redelijke grenzen hulp bieden om de businesscase voor de vastgoedfinanciering in kaart te brengen en al dan niet te optimaliseren).
5. **De organisatie komt niet (voldoende) in aanmerking voor reguliere financiering conform commerciële rendementen;** als de organisatie ook zelf achtergesteld vermogen kan lenen en daarmee de financiering rond kan krijgen dan komt het niet in aanmerking voor financiering vanuit het Stadmakersfonds.
6. We letten op het **financieel duurzaam karakter;** geen structurele afhankelijkheid van subsidies is daarbij cruciaal. Subsidie is eventueel een middel om de beginfase te kunnen faciliteren. De stadmaker moet op ondernemende wijze voor onbepaalde tijd kunnen functioneren.

Stadmakers onderscheiden zich van commerciële ondernemers omdat laatstgenoemden zich veelal ten doel stellen: een marktaandeel willen verkrijgen, behouden en vergroten en winstmaximalisatie nastreven. Winst is dan een doel op zich. Stadmakers streven ook naar een zelfstandig verdienmodel, maar investeren de winst terug in het vergroten van hun maatschappelijke impact. Het zijn impact ondernemers, 'social enterprises'.

Stadmakers onderscheiden zich van sociale-/culturele-/zorg-/welzijns- organisaties omdat deze veelal alleen zijn aangewezen op subsidies of andersoortige overheidsfinanciering. Stadmakers kunnen soms ook van subsidie gebruikmaken maar zijn daar niet voor 100% van afhankelijk, omdat ze ook eigen inkomsten genereren, die ze dan weer herinvesteren.

1.3. Stadmakersfonds' benadering voor het in kaart brengen van impact, de MPI's

Criteria en uniciteit stadmakers(plekken)

Voor het Stadmakersfonds staat het bijdragen aan meervoudige waardecreatie in de stad centraal. Dat betekent dat er geïnvesteerd wordt in activiteiten, grond en vastgoed en dat deze leiden tot waardecreatie op maatschappelijke, sociale en culturele onderwerpen. Elk stadmakers initiatief is uniek en beoordelen we op de eigen intrinsieke waarde. Om die reden willen we geen uitputtende lijst van mogelijke maatschappelijke prestaties bieden, maar eerder een aantal voorbeelden van het type prestaties waaraan een initiatief zou kunnen bijdragen in een bepaalde buurt of stad om in aanmerking te komen voor een investering vanuit het Stadmakersfonds:

- Het bieden van ruimte aan functies die anders geen plek zouden vinden in de stad, zoals maatschappelijke voorzieningen, sociale ondernemingen, maakindustrie, ambachten, reparatiebedrijven, kunstenaars, creatievelingen.
- Het bijdragen aan de herontwikkeling van een gebied dat niet uit zichzelf op gang zou komen, bijvoorbeeld door het vullen van leegstaande gebouwen en onbenutte ruimte.
- Het creëren van werk of dagstructuur voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, of het duurzaam bestrijden van armoede door kansarmen van een eigen inkomen of opleiding te voorzien.
- Bijdragen aan een gezonde en gelukkige samenleving, in het bijzonder in wijken met veel ongezondheid en eenzaamheid.
- Circulair bouwen, energieprestatie, luchtkwaliteit, klimaatadaptatie, duurzame voedselproductie met een impact die (veel) verder gaat dan wat wettelijk vereist is.
- Het creëren van inclusieve plekken waar een brede reeks aan mensen zich thuis voelen en elkaar ontmoeten, met en voor de community, door placemaking.
- Het creëren van maatschappelijke en economische innovatie.

Stadmakers staan in het grensgebied tussen ondernemerschap en winststreven enerzijds en maatschappelijke doelstelling en overheidsfinanciering, anderzijds. Zie voor meer informatie over mogelijke maatschappelijke prestaties, voorbeelden van stadmakers en concrete kenmerken behorende bij die voorbeelden bijlage 2.

2. Door het Stadmakersfonds gefinancierde organisaties

Het Stadmakersfonds heeft tot en met 2021 5 financieringen gedaan voor 4 verschillende organisaties. In de hieropvolgende figuur is te zien welke dat zijn en aan welke maatschappelijke pijlers (thema's) zij een bijdrage leveren.



2020:
Hof van Cartesius
Utrecht

Maatschappelijke prestaties:

1. Groene werkomgeving
2. Circulair en Duurzaam
3. Collectief en Community
4. Werkspoorkwartier



2020:
Parkhuis
Amersfoort

Maatschappelijke prestaties:

1. Wijkactiviteiten
2. Klimaatbestendige buurttuin
3. Circulaire economie
4. Sterke community



2020:
Brouwerij Roodnoot
Utrecht

Maatschappelijke prestaties:

1. Mentale gezondheid mensen met psychische problematiek
2. Leefbaarheid Utrecht West
3. Publieke plek met cultuur
4. Behoud erfgoed



2021:
Vogelfrei
Utrecht

Maatschappelijke prestaties:

1. Plek voor creativiteit en experiment
2. Cross-sectorale kennisdeling
3. Lokaal ondernemerschap
4. Circulair en kennisdeling



2020:
Hof van Cartesius
Utrecht

Investering
Stadmakersfonds:
€ 323.000

Totaal gegenereerd:
€ 2.240.000

Partners:
Triodos Bank, EFRO



2020:
Parkhuis
Amersfoort

Investering
Stadmakersfonds:
€ 300.000

Totaal gegenereerd:
€ 2.285.000

Partners:
Nationaal Restauratiefonds



2020:
Brouwerij Roodnoot
Utrecht

Investering
Stadmakersfonds:
€ 160.000

Totaal gegenereerd:
€ 2.141.000

Partners:
Nationaal Restauratiefonds,
particuliere investeerder



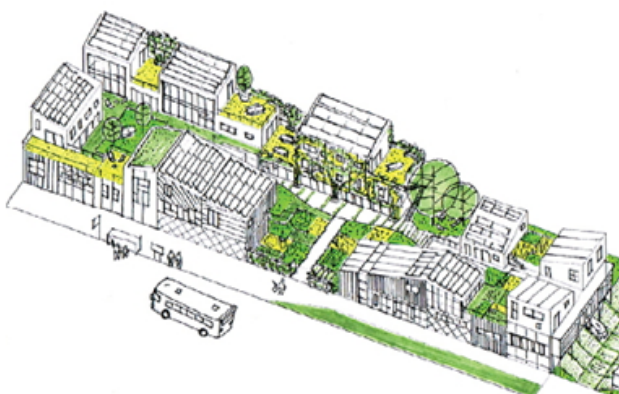
2021:
Vogelfrei
Utrecht

Investering
Stadmakersfonds:
€ 80.000

Totaal gegenereerd:
€ 195.000

Partners:
Gemeente Utrecht

Het Hof van Cartesius in Utrecht



Het [Hof van Cartesius coöperatie](#) biedt groene creatieve werkplekken aan. Het is een hub voor de circulaire economie en circulair gebouwd. De doorontwikkeling van het Hof van Cartesius is gefinancierd in samenwerking met de [Triodos Bank](#) en het [EFRO](#) (kansen voor West). Het Stadmakersfonds heeft de grond gekocht en is co-financier van het vastgoed.

Het Parkhuis in Amersfoort



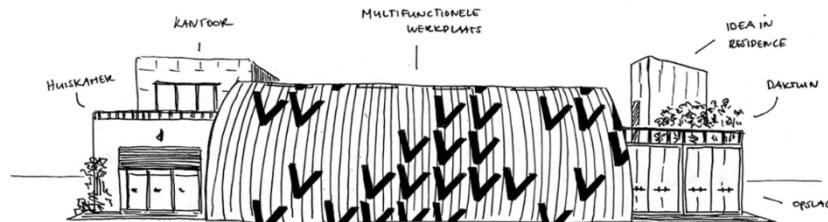
De droom van [Bijzondere Gasten](#) is om levendige plekken te creëren waar mensen met verschillende achtergronden zich welkom voelen en elkaar kunnen ontmoeten. Dat doen zij onder andere in een voormalig ketelhuis met omliggend een nieuw stadspark, [het Parkhuis](#). Ze zijn een natuurinclusieve ontmoetingsplek waar diversiteit, maatschappelijke meerwaarde en erfgoed worden samengebracht. Het Parkhuis is in samenwerking met het [Nationaal Restauratiefonds](#) gefinancierd.

Stadsbrouwerij Rood Noot in Utrecht



De Utrechtse [Stadsbrouwerij Rood Noot](#) wordt een franchisenemer van Brouwerij de Prael uit Amsterdam. Een monumentale boerderij nabij het centrum van Leidsche Rijn wordt een gezellige plek met een maatschappelijke functie. Ze zijn gefinancierd in samenwerking met het Nationaal Restauratiefonds en een particuliere investeerder. Momenteel in verbouwing, open vanaf 2022.

Broedplaats voor ideeën Vogelfrei in Utrecht



[Vogelfrei](#) wordt een Utrechtse circulaire broedplaats voor ideeën. Een plek waar je anders leert kijken, denken, durven en doen. Een plek in het Werkspoorkwartier waar mensen worden geïnspireerd om hun gut feeling te volgen. Want als 1% van Nederland zijn of haar te gekke idee zou najagen dan ziet onze wereld er een stuk mooier uit. Vogelfrei draagt bij aan het bevorderen van een creatief, innovatief en sociaal stadsklimaat waarin ruimte is voor lokaal & sociaal ondernemerschap. Dat doet ze door het faciliteren van een bijzondere plek waar verbinding centraal staat.

3. Het financieringsproces van een stadmaker met vastgoedvraag

Voor het proces om gezamenlijk tot financiering van een stadmaker te komen kunnen we eigenlijk twee processen onderscheiden, namelijk:

1. Het proces tussen het Stadmakersfonds en de stadmaker;
2. Het proces tussen het Stadmakersfonds en de Provincie Noord-Holland.

Deze twee processen lopen soms parallel aan elkaar en soms volgen ze elkaar op. In dit hoofdstuk is zo overzichtelijk mogelijk weergegeven hoe deze processen lopen. Daarbij hebben we deze processen samen laten komen om het gehele proces weer te geven. Dit betreft dus het proces wanneer een stadmaker met een concrete vastgoedvraag in beeld is. Daarbij is dus een noodzakelijke randvoorwaarde:

- Er is een stadmaker met een bedrijfsplan en een mogelijkheid tot het huisvesten in een specifiek vastgoedobject, of er is een ontwikkelplan voor een kavel.

Het totale financieringsproces loopt als volgt:



Stap 1. Past de stadmaker bij het Stadmakersfonds?

- Wat is de waardecreatie?
- Is er structureel geld nodig voor vastgoed- of grondfinanciering?



Stap 6. Go / No-go door de provincie

- Ervan uitgaande dat de stadmaker bijdraagt aan de gezamenlijke doelstellingen keurt de provincie de aanvraag goed en maakt het geld voor financiering over aan het fonds.



Stap 2a. Afspraak met het Stadmakersfonds

- **Maken we de MPI's Smart?**
- **Is er meervoudig rendement?**



Stap 7. Contractvorming

- Leningen, overeenkomsten, zekerstellingen
- Vastleggen, ondersteuning, adequate routing



Stap 2b. Financiële toetsing en planning

- Financiële analyse en planning
- Coaching en matching



Stap 8. Uitvoering en monitoring initiatief

- De financiering loopt, de stadmaker maakt impact waarover het jaarlijks rapporteert aan het Stadmakersfonds. Het SMF stuurt bij waar nodig.
- Het Stadmakersfonds rapporteert jaarlijks aan de provincie over de stand van zaken indien gewenst.



Stap 3. Analyse door het Stadmakersfonds

- Businessplan op orde maken
- Investment ready voor de banken en de provincie



Stap 9. Revolveren van de financiering

- Wanneer de financiering wordt afbetaald zal het Stadmakersfonds weer nieuwe stadmakers kunnen financieren met het vrijgekomen geld.
- De provincie kan meedenken in het proces bij het herinvesteren van het geld indien gewenst.



Stap 4. Past het concept bij de provincie?

- Het Stadmakersfonds doet een voorstel aan de provincie op basis van MPI's en een door ons opgestelde businesscase met voorwaarden en indicatoren die een haalbare businesscase laten zien.



Stap 5. Beoordeling door de provincie

- Draagt de stadmaker bij aan de gewenste doelstellingen van de provincie?

3.1. Het totale financieringsproces voor het Stadmakersfonds

Stap 1. Past het idee bij het Stadmakersfonds?

De eerste stap in financiering is bepalen of het initiatief binnen de financieringskaders van het Stadmakersfonds past. Het Stadmakersfonds is een vastgoedfonds en financiert Stadmakers die vastgoed wensen te bouwen, verkrijgen en/of transformeren, of verkrijgt vastgoed voor hen. Wanneer de provincie Noord-Holland investeert in het Stadmakersfonds moet het idee ook aan de door de provincie gestelde voorwaarden voldoen (bijvoorbeeld qua locatie).

Stap 2a. Afspraak met het Stadmakersfonds

Nadat de aanvraag door het fonds is ontvangen, zal deze bekeken en beoordeeld worden. Er zal contact met de stadmaker worden opgenomen of wij denken dat het project inhoudelijk bij het fonds past of niet. Indien dit het geval is dan zal het fonds voorstellen om een kennismakingsgesprek in te plannen. Bij dat kennismaken staat de maatschappelijke impact centraal, idealiter kan al een eerste idee worden gevormd van mogelijke MPI's.

Stap 2b. Financiële toetsing en planning

Nu de potentie op de maatschappelijke impact van de organisatie in beeld is zal er een gedegen financiële analyse, planning en toetsing nodig zijn. Hierbij kan het Stadmakersfonds (tot op zeker hoogte) meedenken met de stadmaker.

Bij de financiën hoort een businessplan, ofwel een exploitatie. Indien er vastgoed en/of grond verworven dient te worden en/of dit eventueel nog dient te worden gebouwd of verbouwd is een investeringsbegroting met een kasstromenschema tevens nodig. Hieruit zal blijken dat er een bepaalde financieringsbehoefte is die ingevuld dient te worden. Wellicht is die al deels bekend, wellicht nog niet. Het Stadmakersfonds kan in dat geval helpen met het opzetten hiervan en, conform stap 3, helpen bij het in verbinding brengen met de juiste financieringspartners. Eventuele proceskosten zullen hier ook worden gecommuniceerd en in de financieringsbehoefte worden meegenomen.

Stap 3. Analyse door het Stadmakersfonds

Nadat alle informatie compleet is, zal er een uitgebreide analyse worden uitgevoerd door het fonds waar de financiële positie van het project tot in detail wordt geanalyseerd. Voor zowel de stadmaker als het fonds is een goede en duurzame businesscase van groot belang om zo veel mogelijk impact te kunnen maken. Om tot een duurzame businesscase te komen is – naast een sluitende businesscase (minimaal evenveel opbrengsten als kosten) – voldoende financiering nodig. Het Stadmakersfonds werkt samen met banken en fondsen die eventueel een resterend deel van de financiering zouden kunnen invullen.

Het fonds brengt bij de analyse de cruciale stakeholders in kaart en wat de cruciale processen zijn. Waar nodig en mogelijk denkt het fonds mee over aanpassingen en herstructurering. Als het fonds beslist om over te gaan tot financiering dan belandt het proces in de ondertekenfase, zie hiervoor de volgende stappen.

Het financieringsproces voor de provincie begint wanneer stap 1 tot en met 3 van het proces voor de stadmaker zijn doorlopen. Hierop volgend is kort beschreven en schematisch samengevat wat een financieringsproces voor de provincie betekent.

Stap 4. Past het concept bij de provincie? (stap 1 voor de provincie)

Het Stadmakersfonds doet een voorstel aan de provincie op basis van MPI's en een door ons opgestelde businesscase met voorwaarden en indicatoren die een haalbare businesscase laten zien. Hierbij dient de stadmaker dus te voldoen aan:

1. De potentie op het maken van impact (middels MPI's);
2. Het hebben van een financierbare businesscase;
3. De doelstellingen die provincie Noord-Holland stelt (bijvoorbeeld op locatieniveau).

Voor het risicomanagement en de bijbehorende financieringsindicatoren (en wat die betekenen) verwijzen we naar **bijlage 7**, hier staat uitgebreid beschreven wat voor zaken er in die aanvraag van het Stadmakersfonds aan de provincie worden behandeld.

Stap 5 en 6. Beoordeling door de provincie (stap 2 en 3 voor de provincie)

Vervolgens is het aan de provincie Noord-Holland om te bepalen of de stadmaker bijdraagt aan de gewenste doelstellingen en of zij het project wens te financieren. Met de provincie Utrecht zien deze toe op verdichting en binnenstedelijke ontwikkeling. In de op te stellen overeenkomst tussen het Stadmakersfonds en de provincie zullen we daar afspraken over maken die in lijn zijn met het masterplan wonen.

Wanneer de provincie besluit de financieringsaanvraag goed te keuren (te beschikken) dan maakt zij het aangevraagde geld over naar het Stadmakersfonds zodat de financiering kan plaatsvinden.

Stap 7. Contractvorming

Het proces vervolgt voor de stadmaker in principe nadat het Stadmakersfonds met de provincie heeft besloten de stadmaker te financieren. Contractvorming (stap 7) kan eventueel al simultaan met de aanvraag van het Stadmakersfonds aan de provincie en haar beoordeling daarvan (stap 4 t/m 6).

Stap 8. Uitvoering en rapportage (stap 4 voor de provincie)

Nu de financiering rond is en er blijvend ruimte voor impact is gecreëerd, zal de stadmaker verder kunnen met waar zij zo goed in zijn, namelijk: maatschappelijke meerwaarde een plek geven. Tijdens de looptijd van de financiering, komt de stadmaker de gemaakte afspraken na en wordt er periodiek informatie gegeven over de maatschappelijke prestaties en financiën aan het Stadmakersfonds.

Tegelijkertijd rapporteert het Stadmakersfonds jaarlijks aan de provincie Noord-Holland over de voortgang. Ieder jaar vindt er een evaluatiegesprek plaats om zo lessen te trekken uit de bestaande regeling en financieringen.

Stap 9. Financiering vloeit terug (stap 5 voor de provincie)

Wanneer de financiering wordt afbetaald door de stadmaker zal het Stadmakersfonds weer nieuwe Stadmakersinitiatieven financieren. Door met het Stadmakersfonds in zee te gaan helpen zij dus op termijn om meer mooie initiatieven mogelijk te maken. Zo versterken ook stadmakers elkaar.

Wanneer er onroerend goed in het bezit van het Stadmakersfonds is, zal na een bepaalde looptijd de mogelijkheid zijn om dit tegen een 'FAIR-koop' optie terug te kopen. Dat houdt in dat eventuele waardestijgingen van het onroerend goed grotendeels aan het Stadmakersinitiatief ten goede komt. Zij hebben die waarde ten slotte gecreëerd.

De provincie kan meedenken in het proces bij het herinvesteren van het geld indien gewenst.

3.2. Het financieringsproces voor de provincie

In deze paragraaf staan schematisch de stappen weergegeven van het proces uit de voorgaande paragraaf die betrekking hebben op werkzaamheden voor de provincie Noord-Holland. Hier zijn dus de voor de provincie wellicht minder relevante onderdelen weggelaten.

Het financieringsproces voor de provincie is dan als volgt:



Stap 1. Past het concept bij de provincie?

- Het Stadmakersfonds doet een voorstel aan de provincie op basis van MPI's en een door ons opgestelde businesscase met voorwaarden en indicatoren die een haalbare businesscase laten zien.



Stap 4. Uitvoering en rapportage

- De financiering loopt, de stadmaker maakt impact en het stadmakersfonds rapporteert jaarlijks aan de provincie over de stand van zaken indien gewenst.



Stap 2. Beoordeling door de provincie

- Draagt de stadmaker bij aan de gewenste doelstellingen van de provincie?



Stap 5. Revolveren van de financiering

- Wanneer de financiering wordt afbetaald zal het Stadmakersfonds weer nieuwe stadmakers kunnen financieren met het vrijgekomen geld.
- De provincie kan meedenken in het proces bij het herinvesteren van het geld indien gewenst.



Stap 3. Go / No-go door de provincie

- Ervan uitgaande dat de stadmaker bijdraagt aan de gezamenlijke doelstellingen keurt de provincie de aanvraag goed en maakt het geld voor financiering over aan het fonds.

Stap 1. Past het concept bij de provincie?

Het Stadmakersfonds doet een voorstel aan de provincie op basis van MPI's en een door ons opgestelde businesscase met voorwaarden en indicatoren die een haalbare businesscase laten zien. Hierbij dient de stadmaker dus te voldoen aan:

1. De potentie op het maken van impact (middels MPI's);
2. Het hebben van een financierbare businesscase;
3. De doelstellingen die provincie Noord-Holland stelt (bijvoorbeeld op locatieniveau).

Voor het risicomangement en de bijbehorende financieringsindicatoren (en wat die betekenen) verwijzen we naar **bijlage 7**, hier staat uitgebreid beschreven wat voor zaken er in die aanvraag van het Stadmakersfonds aan de provincie worden behandeld.

Stap 2. Beoordeling door de provincie

Vervolgens is het aan de provincie Noord-Holland om te bepalen of de stadmaker bijdraagt aan de gewenste doelstellingen en of zij het project wens te financieren. Met de provincie Utrecht zien deze toe op verdichting en binnenstedelijke ontwikkeling. In de op te stellen overeenkomst tussen het Stadmakersfonds en de provincie zullen we daar afspraken over maken die in lijn zijn met het Masterplan Wonen.

We zullen ook afspraken maken over de termijn waarop de provincie een uitspraak doet, dit is bij de provincie Utrecht 6 tot 8 weken. Aangezien het financieringsproces dan vaak al in volle gang bezig is kan er enige spoed bij zijn ten opzichte van het tijdig verkrijgen van het vastgoed voor de stadmaker.

Stap 3. Go / No-go door de provincie

Wanneer de provincie besluit de financieringsaanvraag goed te keuren (te beschikken) dan maakt zij het aangevraagde geld over naar het Stadmakersfonds zodat de financiering kan plaatsvinden.

Stap 4. Uitvoering en rapportage

Tijdens de looptijd van de regeling rapporteert het Stadmakersfonds jaarlijks aan de provincie Noord-Holland over de voortgang. Ieder jaar vindt er een evaluatiegesprek plaats om zo lessen te trekken uit de bestaande afspraken en financieringen.

Stap 5. Financiering vloeit terug

Wanneer de financiering wordt afbetaald door de stadmaker zal het Stadmakersfonds weer nieuwe stadmakers kunnen financieren. Door met het Stadmakersfonds in zee te gaan helpen zij dus op termijn om meer mooie initiatieven mogelijk te maken. Zo versterken ook stadmakers elkaar. De provincie kan meedenken in het proces bij het herinvesteren van het geld indien gewenst.

4. Proceskosten en hoe hiermee om te gaan

Zoals in **bijlage 3** beschreven zijn er allerlei handelingen die plaatsvinden in het financieringsproces. Deze kosten tijd en dus ook geld. In dit hoofdstuk bespreken we hoe we met de verschillende kostensoorten omgaan.

4.1. Proceskosten bij financiering van bestaande stadmakers

De proceskosten die samenhangen met de financiering van een stadmaker verschillen. Hoe complexer en minder volwassen het initiatief, hoe meer tijd en energie er gaat zitten in het uitwerken van een gedegen financieringsbeeld. Deze handelingen zijn nodig om stadmakers tot financierbare organisaties te maken. Idealiter worden de kosten door de Stadmaker zelf vergoed middels de rente die op een lening uit staat. Echter zijn die hulpkosten vaak onevenredig groot omdat:

1. De maatschappelijk gedreven Stadmaker financiële advisering en begeleiding nodig heeft bij de financieringsvraag van het vastgoed;
2. De opslag op de rente een stuk lager is dan bij reguliere investeringen aan de eigen-vermogenskant.

Om de meer structurele kosten die te maken hebben met (de aanloop naar) het financieringstraject te dekken worden kosten gemaakt. Doordat de opslag op de rente laag is heeft het fonds niet genoeg middelen om enkel uit deze renteopslag de managementkosten te dekken. Onderstaand is een overzicht van kostensoorten weergegeven die het Stadmakersfonds in het proces om te komen tot financiering van een Stadmakersinitiatief dient te maken:

1. **Algemene kosten**, bijvoorbeeld:
 - a. Administratiekosten;
 - b. Kantoorkosten;
2. **Proces- en projectkosten**, bijvoorbeeld:
 - a. Het kennismaken met een initiatief en Inlezen op de stukken;
 - b. Het beoordelen van de aangeleverde stukken (maatschappelijke waarden en financiën);
 - c. Het bepalen en in beeld brengen van de maatschappelijke impact (MPI's);
 - d. Afstemming met de juiste partijen (denk hierbij aan externe financiers, overheden en grond-/vastgoedeigenaren).
3. **Advies- en begeleidingskosten**, bijvoorbeeld:
 - a. Leveren van feedback op de aangeleverde stukken;
 - b. Meedenken in de businesscase;
 - c. Meedenken in de bedrijfsvoering en eventueel professionalisering van een initiatief.
4. **Overige en bijkomende kosten**, bijvoorbeeld:
 - a. Eventuele notariskosten gerelateerd aan de financiering in geval van het zelf aanschaffen van grond en/of vastgoed;
 - b. Oprichtingskosten bij een nieuwe juridische entiteit indien zelf onroerend goed wordt aangeschaft of bij het laten financieren van nieuwe/andere partijen.

Uit ervaring blijkt dat we circa €5.000,- (zeer volwassen initiatief) tot €15.000,- aan proceskosten maken bij het financieren van een stadmaker die al een concept heeft. Deze kosten worden, indien mogelijk, gedekt als (eenmalige) opslag op de lening die vervolgens niet aan de stadmaker wordt uitbetaald. Als er dus nog geen stadmaker en/of bedrijfsplan is (exploitatieplan, financieringsplan, planning etc.) dan zijn er aparte (plan)kosten te maken voor conceptontwikkeling.

De kosten gedurende de exploitatie

Het Stadmakersfonds houdt bij voorkeur supervisie over hoe het gebied een rol en betekenis van de stadmakers zich ontwikkelt op de langere termijn. Dat kan een logisch gevolg zijn van (gedeeltelijk) vastgoedbezit of een aandeel in de financiering daarvan. Een redelijk rendement in de vorm van rente, huur of erfpacht is hiervoor in principe voldoende en valt onder de fondsmanagementkosten. Omdat er dus wel kosten worden gemaakt tijdens de looptijd van een financiering of huurcontract is er een

verschil tussen de marge van het stadmakersfonds en de daadwerkelijke investeerder. Over de lening die wij zijn aangegaan met de provincie Utrecht ontvangt de provincie Utrecht 0% rente, dit maakt het mogelijk om de lening zo betaalbaar mogelijk te houden voor de stadmakers.

Het ontginnen van het netwerk en creëren van investeringsmogelijkheden

Voordat stadmakers zo ver zijn dat ze aan het financieringsproces kunnen beginnen dienen ze eerst in de positie te komen om vastgoed te kunnen kopen. De ervaring leert dat het vastgoedverwervingsproces vaak ingewikkeld is en in impasses kan belanden als er geen duidelijkheid is over financiering. Andersom kan hetzelfde gelden, als er wel financiering is maar geen specifieke locatie/vastgoedobject.

Een financieerbare businesscase hebben kan het makkelijker maken om aanspraak op vastgoed te maken. Andersom geldt hetzelfde en kan de mogelijkheid hebben tot het aankopen van specifiek vastgoed het makkelijker maken om aanspraak te maken op financier. Echter hangt het regelen van financiering weer erg af van de businesscase van de stadmaker in kwestie. Daarbij hangen de financieringslasten (rente en aflossing) voor een groot deel samen met het risicoprofiel van het specifieke vastgoed (als onderpand), zo speelt de specifieke vastgoedexploitatie dus ook weer een belangrijke rol in de haalbaarheid van de businesscase.

De makelaarsfunctie van het Stadmakersfonds

De lokale (netwerk)analyse die we nu voor deze opdracht uitvoeren is bedoeld om het netwerk in Noord-Holland te ontginnen. Wellicht zijn er al stadmakers met een optie tot het kopen van vastgoed en dus een concrete vastgoedvraag. Misschien komen we vastgoed tegen waar we bestaande stadmakers aan kunnen koppelen. Het is echter niet zeker dat gedurende de doorlooptijd van de opdracht een casus wordt gevonden die op korte termijn financieerbaar is. Ten opzichte van de kostensoorten die bij paragraaf 3.1. genoemd staan kunnen we hier nog een vijfde en zesde kostensoort aan toevoegen die minder voorspelbaar van aard zijn:

5) **Het ontginnen van het lokale netwerk** (acquisitie), denk aan partijen als:

- a) Stadmakers;
- b) Vastgoedeigenaren;
- c) Lokale ontwikkelaars en beleggers;
- d) (gemeente) Ambtenaren;
- e) Andere investeerders.

6) **Het onderhouden van dit netwerk** (relatiemanagement/accountmanagement)

Activiteiten die hierbij komen kijken zijn bijvoorbeeld:

- Het voeren van kennismakingsgesprekken;
- Het opzetten en uitvoeren van een marketingstrategie en communicatieplan, al dan niet met samenwerkingspartners (bijvoorbeeld lokale media);
- Het organiseren van lokale evenementen;
- Het af en toe contact opnemen met opportune netwerkcontacten.

4.2. Hoe gaan de provincie en SMF met elkaar om in relatie tot proceskosten?

De makelaarsfunctie van het Stadmakersfonds kan leiden tot het verzilveren van bestaande mogelijkheden, maar ook nieuwe mogelijkheden creëren. Momenteel is het Stadmakersfonds nog niet groot genoeg om deze kosten zelf geheel te dekken. Een schaalvergroting om onafhankelijk te zijn van eenmalige impulsen is nodig om 2 redenen:

1. De renteopslag op de leningen die uitstaan is relatief laag in verband met het garanderen van betaalbaarheid voor stadmakers;
2. De leningen zijn ook nog eens relatief klein omdat het aandeel in de financiering laag is. Dat heeft te maken met het feit dat we maximaal circa 20% van het totaal financieren normaal gesproken.

De opdrachtverstrekking van de provincie Noord-Holland is een goede aanzet voor het ontginnen van het netwerk in de provincie. Echter zal, om een bedrag van circa €1. mln te kunnen beleggen, tevens een eenmalige impuls nodig zijn. Deze eenmalige impuls kan bekostigd worden uit de €1 mln. subsidie mocht de provincie die beschikbaar stellen. Dat zou wel betekenen dat dit bedrag in mindering zou komen van het bedrag om stadmakers te financieren.

Met de provincie Utrecht hebben we aanspraak kunnen maken op een lening van €1 mln. voor het beleggen in vastgoed van stadmakers, en daarbovenop een eenmalige opstartsubsidie van €150.000.

Anders dan bij het oprichten van een nieuw fonds hoeven bij een samenwerking tussen de provincie Noord-Holland en het Stadmakersfonds niet alle voorinvesteringen die gedaan zijn opnieuw plaats te vinden.

Om de investeringen op gang te brengen, het fonds te ontwikkelen, aanvragen van stadmakers te filteren en beoordelen vragen we een projectsubsidie aan. De werkzaamheden voor die projectsubsidie zijn tegelijkertijd de stappen die we willen zetten om het fonds op te zetten en ontwikkelen.

Organisatie en taken eenmalige projectsubsidie

Stadmakersfonds is als Stichting opgericht, er is een bestuur en raad van advies ingericht, de eerste casussen zijn gefinancierd, de administratie is ingericht, maar er is nog een eenmalig bedrag benodigd om het fonds in de provincie Noord-Holland mee op gang te brengen. Hiervoor is uitbreiding van de capaciteit nodig.

Voor het uitvoeren van deze taken maakt de Stichting gedurende 3 jaar voor circa 2 dagen in de week financieel ruimte met de eenmalige opstartsubsidie om een projectleider aan het werk te zetten. Voor deze werkzaamheden willen we dus in principe een van de €1 mln. onafhankelijke en eenmalige projectsubsidie van €75.000 aanvragen bij de provincie. Dat kan uit de € 1 miljoen komen. Gedurende de eerste twee jaar zullen we hiervoor de volgende werkzaamheden uitvoeren:

- 1) Netwerk aanboren (inmiddels mee begonnen)
- 2) Beoordelen welke stadmakers in aanmerking komen voor financiering
- 3) Helpen mee te denken met de businesscase van stadmakers
- 4) Beheer fonds en management regelen
- 5) Netwerk, marketing en communicatiestrategie
- 6) Crowdfunding opzetten (zie plan van aanpak crowdfunding)

5. Revolveren van het geld en Crowdfunding

5.1. Revolveren van de investering

Termijn van de financiering

Zodra het Stadmakersfonds een financiering heeft lopen met een stadmaker is er ook nagedacht over de termijn waarop de lening of investering terug dient te vloeien. In de praktijk blijkt dat stadmakers en andere financiers een garantie nodig hebben op het achtergestelde vermogen voor minimaal 10 jaar, maar dat een langere termijn meer mogelijk maakt omdat het zekerheid biedt.

Indien de provincie de €1 mln. subsidie ook daadwerkelijk beschikt als subsidie (de doelstellingen in acht nemend) dan zou het van grote toegevoegde waarde zijn als het SMF zelf kan bepalen voor hoe lang zij het geld uitlenen/investeren. Hoe dan ook dient vroeg of laat de lening te worden terugbetaald, op dat moment wil het Stadmakersfonds graag dit geld omwille van haar maatschappelijke doelstelling herinvesteren in andere impactvolle stadmakers.

De rol van de provincie bij het revolveren

In een samenwerking kunnen het SMF en de provincie samen bepalen in welke stadmaker het opnieuw vrijgekomen geld kunnen investeren (na bijvoorbeeld 10 jaar). De provincie kan ook bepalen dat ze daar niet betrokken bij wil zijn om praktische redenen. Een logische randvoorwaarde kan dan zijn dat het geld opnieuw wordt geïnvesteerd in de provincie Noord-Holland en niet elders. Tot slot zou de provincie kunnen bepalen het geld eenmalig te beschikken aan het Stadmakersfonds zonder verdere betrokkenheid op termijn omwille van het ondersteunen van het maatschappelijke doel van het Stadmakersfonds.

5.2. Koop een stukje stad

De doelstelling van het Stadmakersfonds is echter niet om het geld zo lang mogelijk te beleggen maar juist weer vrij te spelen ter vergroting van haar eigen impact (door meer stadmakers te financieren). Een interessant middel daarbij is crowdfunding. Er zijn meerdere momenten mogelijk om in te stappen in een project, voordat het begint (in de ontwikkelfase) of tijdens de exploitatie. De risico's verschillen aanzienlijk. Als een organisatie succesvol draait nadat de ontwikkeling is afgerond zou het een interessant moment kunnen zijn voor particulieren, zoals buurtbewoners, om in te stappen. Het grootste risico is dan van het project af en dus is de financiering toegankelijker, daarnaast heeft de stadmaker tegen die tijd (na bijvoorbeeld 2 jaar) inmiddels lokale naamsbekendheid opgebouwd waardoor deze een groter bereik heeft.

Het Stadmakersfonds wil aan de hand van de volgende thema's een projectplan uitvoeren voor het opzetten van een crowdfunding en het daarmee mogelijk te maken om een stukje buurt te kopen:

- **Waardepropositie:** Manieren om de buurt in te laten stappen
 - Obligaties (leningen)
 - Certificaten (aandelen)
- **Termijnen/stadia** om crowdfunders in te laten stappen
- **Onderzoek** (Kennis en ervaring bij stadmakers die al crowdfunding hebben gedaan)
- **Mogelijke crowdfundingpartners** (platforms)
- **Marketing**
 - Hoe 'vermarkten' van stadmakersprojecten (MPI's --> SDG's)
 - Hoe vermarkten we het Stadmakerfonds (investeren in project=investeren in het fonds=investeren in meer stadmakers)
 - Bijeenkomsten (vorm en interessante partijen)
- **Revolveren initiële investering** en hoe hiermee om te gaan.

6. Voorbeelden van maatschappelijke prestaties en MPI's

o Het proces om te komen tot maatschappelijke prestatie indicatoren

Het fonds gaat uit van de uniciteit van elk Stadmakersinitiatief. Daarom komen we in dialoog met de stadmakers zelf tot maatschappelijke prestaties, en bijbehorende indicatoren om die meetbaar te maken. Het eerste voorstel hiervoor vragen we van de stadmakers zelf.

Het in kaart brengen van de impact

1. We vragen stadmakers om minimaal één en maximaal vijf maatschappelijke prestaties te benoemen die zij willen leveren (thema's). We vragen hen om dit bij hun eerste aanvraag op schrift te stellen. Aan de hand van deze thema's zullen vervolgens meerdere MPI's worden opgesteld om de maatschappelijke impact van bij te kunnen houden. Om in aanmerking te komen voor financiering is het belangrijk dat de organisatie daadwerkelijk sociale impact creëert.
2. Als de organisatie aan de financieringsvoorwaarden (zie paragraaf 1) voldoet, of daar met lichte ondersteuning naar toe is te leiden, stellen Stadmakersfonds en de organisatie in onderling gesprek maatschappelijke prestatie indicatoren op.

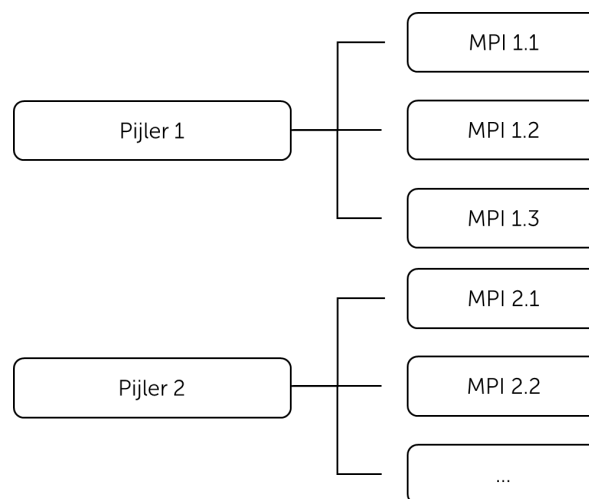
Impact als voorwaarde voor een maatschappelijk rendement

3. De maatschappelijke prestatie indicatoren worden opgenomen als te leveren voorwaarden voor de investering. Als stadmakers zich na de investering gaandeweg op andere (minder maatschappelijke) doelen gaan richten is dat grond om de investering terug te vorderen dan wel tegen commercieel tarief door te belasten.

o Sturing en monitoring op maatschappelijke impact

Verantwoording en rapportage

4. Organisaties die in aanmerking komen voor financiering leggen elk jaar verantwoording af, middels een beknopte schriftelijke rapportage (al dan niet inclusief bezoek en presentatie), over de gezamenlijk overeengekomen maatschappelijke prestatie indicatoren (MPI's). Deze MPI's zijn prestaties die te onderbouwen zijn op een kwantitatieve en/of kwalitatieve manier, deze hangen onder de thematiek van de maatschappelijke pijlers. In de onderstaande figuur is hiervan een schematische weergave te zien



Als een indicator in de praktijk niet blijkt te werken of anders blijkt uit te pakken, maar er wel een minimaal gelijkwaardige andere maatschappelijke prestatie wordt geleverd, dan overleggen Stadmakersfonds en stadmaker over tussentijdse wijziging van de contractvoorwaarden voor de investering.

Hierop volgend staan voorbeelden van **maatschappelijke prestaties** (thema's, deze staan dikgedrukt) en daarbij staan afspraken die zo concreet mogelijk zijn gemaakt. Deze concrete afspraken zijn de MPI's, de Maatschappelijke Prestatie Indicatoren.

Groene Werkomgeving

- 1.1 Het Initiatief draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid van de buurt door het verzorgen van een groene, natuurlijke, (werk-)omgeving die ook van buitenaf te beleven is.
- 1.2 De tuin en gebouwen van het Initiatief dragen bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie en heeft een natuurlijk afwateringssysteem.
- 1.3 Het Initiatief creëert netwerken en ontmoetingsplekken door regelmatig openbaar toegankelijke evenementen en of bijeenkomsten te organiseren.

Collectief en community

- 1.4 Het Initiatief co-creëert werkgelegenheid door het aanbieden van betaalbare werkplekken aan ondernemers die in de stad of omgeving anders niet aan huisvesting zouden komen.
- 1.5 Huurders worden geselecteerd op basis van regelmatige aanwezigheid, de bijdrage aan de community, de bijdrage aan duurzaamheid, ondernemerschap, creatieve (maak)industrie, behoefte aan werkruimte die elders niet te krijgen is.
- 1.6 De huurders zijn ook leden van de coöperatie. Via de Coöperatie dragen ondernemers die ruimte huren bij aan het behalen van de maatschappelijke doelstellingen van het Initiatief. Nieuwe leden krijgen verantwoordelijkheden voor de gezamenlijke ontwikkeling van het Initiatief door ze, in de vorm van commissies, verantwoordelijk te maken voor een specifiek onderdeel binnen de coöperatie. Ook niet huurders kunnen lid worden van de coöperatie en zo bijdragen aan de community.

Herbestemming van erfgoed:

- 1.7 Duurzame restauratie van het monumentale Pand, de opening als beleefbaar erfgoed in het park en de omliggende wijken;

Beleefbaarheid van het erfgoed:

- 1.8 Dagelijkse beleefbaarheid van het erfgoed tijdens openingstijden en door de centrale plek in het park, met tenminste eenmaal per jaar een Open Dag voor geïnteresseerden;

Toegankelijkheid voor maatschappelijke initiatieven:

- 1.9 ruimte geven aan maatschappelijke initiatieven door hanteren van maatschappelijke zaaltarieven die op 50% van reguliere tarieven liggen; deze maatschappelijke tarieven gelden voor partijen en particulieren die een maatschappelijk gewenste activiteit uitvoeren en daar geen reguliere financiering voor ontvangen.

De wijk

- 1.10 Het Initiatief werkt samen met de bedrijven en kennisinstellingen in de wijk.
- 1.11 Het Initiatief draagt bij aan het vestigingsklimaat, de leefbaarheid en het circulaire en duurzame karakter van de buurt.
- 1.12 Het Initiatief draagt bij aan de positieve bekendheid van de wijk buiten het gebied.

Samenwerking met de buurtstichting voor het beheer van de openbare ruimte om het gebouw heen;

- 1.13 Het faciliteren van initiatieven vanuit het burgerinitiatief door het bieden van presentatie-, werk- en bergruimte, en het beschikbaar stellen van de faciliteiten van het Pand zowel binnen als buiten, voor een sterk gereduceerd vast tarief van €X per jaar. Daarnaast heeft Initiatiefnemer het doel activiteiten te organiseren die aansluiten bij de doelstellingen van de SEG.

Circulair en Duurzaam

- 1.14 De bouwwerken in het Initiatief bestaan zoveel mogelijk uit circulaire materialen (materialen die worden hergebruikt, en bij eventuele afbouw weer kunnen worden hergebruikt);
- 1.15 Bij het toevoegen van nieuwe bouwwerken worden de volgende vijf vragen, afgeleid van de 9 R's of the Circular Economy, gesteld: "Is de ruimte nodig? Welke materialen zijn er reeds circulair beschikbaar? Is de rest van de materialen duurzaam geproduceerd? Moeten we nieuwe materialen aanschaffen? Hoe zorgen we ervoor dat de nieuwe materialen het best zijn te hergebruiken in de toekomst?".

- 1.16 Het Initiatief deelt regelmatig de verworven kennis in lokale en landelijke netwerken.
- 1.17 Het initiatief stuurt aan op het toepassen van innovatieve energieoplossingen en is gericht op vermindering van het energieverbruik.

Het organiseren van een fonds:

- 1.18 Initiatiefnemer organiseert een fonds (gebaseerd op 'in kind' kapitaal) waarmee wijk- en stadsbewoners via het verrichten van (vrijwillige) werkzaamheden ten dienste van de exploitatie (gastheerschap, klussen, schoonmaken e.d.) zalen en faciliteiten behorende bij het Pand kunnen gebruiken;

Bijdragen aan de mentale gezondheid van mensen met psychische problematiek, door:

- 1.19 Het zorgen voor een (betaalde) dagbesteding voor mensen die over de hele lijn van de geestelijke gezondheidszorg zorg in behandeling zijn (de doelgroep), door:
- 1.20 Bij een draaiende organisatie ongeveer zestig werknemers in dienst te hebben waarbij circa 60% van het totaal aantal gewerkte uren gemaakt worden door de doelgroep.
- 1.21 Dertig vaste plekken aan te kunnen bieden aan de kwetsbaren uit de doelgroep die geestelijk behoefte hebben aan de door Initiatiefnemer beoogde op te bouwen community.
- 1.22 Leven in de brouwerij brengen middels evenementen welke daarmee werkzaamheden met zich meebrengen. Hierbij kan worden gedacht aan de hier opvolgend genoemde evenementen, tentoonstelling en activiteiten.
- 1.23 Samen met organisaties zoals de Tussenvoorziening ex-daklozen de mogelijkheid bieden om middels dagbesteding of betaald werk de mogelijkheid om een zinvolle en betekenisvol nieuw maatschappelijk perspectieven te ontwikkelen.

Het bevorderen van arbeidsparticipatie voor deze doelgroep, door:

- 1.24 Bij een volledig draaiende organisatie de doorstroom van minimaal 3 werknemers per jaar naar de arbeidsmarkt mogelijk te maken.
- 1.25 Activerings- en re-integratietrajecten verzorgen. Kandidaten uit de doelgroep worden door Initiatiefnemer betaald werk, een opleiding, trainingen en jobcoaching aangeboden. De doelstelling van Initiatiefnemer hierbij is om minimaal 10 kandidaten per jaar middels dit soort trajecten helpen om een betere positie op de arbeidsmarkt te bewerkstelligen.

Het bevorderen van de leefbaarheid van het gehele stadsdeel door de ontwikkeling op de 'Culturas' verder vorm te geven, door:

- 1.26 Een 'brug' te zijn voor het verbinden van het stadsdeel en de rest van de stad door ook mensen vanuit de wijdere omgeving aan te trekken.
- 1.27 Initiatiefnemer werkt samen met andere organisaties en instellingen op de culturas en organiseert met hen activiteiten.

Openbaarheid van de voorzieningen:

- 1.28 Het Pand, of een deel daarvan, zal ten minste 50 uur per week geopend zijn voor bezoekers;

Inclusiviteit van de werkgever:

- 1.29 Initiatiefnemer streeft ernaar om exploitanten en of gebruikers van het Pand te huisvesten die bijvoorbeeld leerwerkplekken voor (jong)volwassenen met een afstand tot de arbeidsmarkt aanbieden. Uitgangspunt hierbij is dat iedereen een ander wat kan leren;

Diversiteit van de bezoekers:

- 1.30 De diversiteit van de bezoeker wordt door Initiatiefnemer tenminste eens per twee jaar getoetst door middel van bredere publieke enquêtes. Initiatiefnemer streeft daarbij naar een diversiteit van bezoekers naar leeftijd, opleiding en afkomst;

Initiatiefnemer stimuleert cross-sectorale kennisdeling, door:

- 1.31 Twee kennissessies per jaar te organiseren (met ieder een eigen thema);
- 1.32 Minimaal één keer per jaar samen te werken met een kennisinstituut.

Initiatiefnemer handelt circulair en draagt bij aan kennisdeling hierin, door:

- 1.33 Zoveel mogelijk een circulair pand neer te zetten (bijvoorbeeld door hergebruik van materialen);
- 1.34 De bouw en bijbehorende kennis van Initiatiefnemer wordt nauwkeurig gedocumenteerd in een materialenpaspoort. Dit paspoort wordt openbaar online toegankelijk en geeft inzicht in de bouw van een dergelijk gebouw;
- 1.35 Eén keer per jaar een evenement over circulariteit te organiseren (in samenwerking met partners).

Initiatiefnemer geeft ruimte aan en stimuleert wijkactiviteiten in nauwe samenwerking met een Stichting waarin een duurzaam samenwerkingsverband van actieve wijkgenoten wordt gewaarborgd. Dat doet Initiatiefnemer door:

- 1.36 Een gemeenschappelijke ruimte (huiskamer en keuken) kosteloos (aan buurtbewoners) aan te bieden voor vijf dagdelen per week (circa 4 uur per dagdeel) en daarnaast voor een sterk gereduceerd tarief ten opzichte van een marktconform tarief voor verhuurbare ruimtes;
- 1.37 Met deze Stichting afspraken vast te leggen die zorgen voor een doorlopend programma van wijkactiviteiten, hierbij helpt Initiatiefnemer subsidie aan te vragen bij reguliere bronnen voor wijkactiviteiten die financiële ondersteuning nodig hebben.

Het creëren van een publieke plek met daarin ruimte voor kunst & cultuur:

- 1.38 Een voor iedereen toegankelijke plek om te kunnen komen en recreëren door:
 - 1.38.1 Zeven dagen in de week open te zijn.
 - 1.38.2 Het daarbij bieden aan ruimte voor gratis te bezoeken (kunst)tentoonstellingen en theaterstukken (eventueel in samenwerking met musea).
- 1.39 Een samenwerking aan te gaan met bijvoorbeeld de hogeschool om studenten de mogelijkheid te geven om hun afstudeerproject vanuit de community en in samenwerking met de partners van de culturas vorm en inhoud te geven.

Initiatiefnemer creëert een community voor lokaal ondernemerschap, door:

- 1.40 Twee gratis plekken beschikbaar te stellen per incubatorprogramma;
- 1.41 Eén keer per twee maanden een workshops te geven ('light' vorm van incubatorprogramma);
- 1.42 Drie keer per jaar een incubatorprogramma te organiseren.

Het duurzaam restaureren en behouden van erfgoed door:

- 1.43 Zoveel mogelijk met hergebruikte en circulaire materialen het pand te restaureren en te verduurzamen.
- 1.44 Het leefbaar en openbaar toegankelijk maken van de voormalige boerderij als landschappelijk/cultureel erfgoed.

Initiatiefnemer biedt een plek voor creativiteit & experiment aan, door:

- 1.45 165 vierkante meter beschikbaar te stellen voor onderzoek en experiment;
- 1.46 Acht gratis evenementen per jaar te organiseren (in samenwerking met derden);
- 1.47 De bouw van een 'Idea in Residence', waarop makers zich kunnen inschrijven voor een residentie (vanaf 2023);
 - 1.47.1 Vanaf 2024 één procent van de winst in een fonds om makers vrij werk te laten maken te stoppen.

Initiatiefnemer draagt bij aan een klimaatbestendige buurttuin in nauwe samenwerking met de in lid. 1 van dit artikel genoemde Stichting. Initiatiefnemer doet dit door:

- 1.48 Een gedeelte van het buitenterrein van het Onderpand (circa 1.000m²) kosteloos aan te bieden voor het aanleggen en gebruiken van een (duurzame/circulaire) buurttuin. Dit onder de voorwaarde dat deze tuin tenminste zes dagen per week van 09.00 - 19.00 uur kosteloos toegankelijk is voor andere mensen (bewoners).

Initiatiefnemer werkt mee aan de transitie naar een circulaire economie. Dat doet Initiatiefnemer door:

- 1.49 Het faciliteren van een circulaire werkplaats, welteverstaan: een samenwerkingsverband van circulaire ondernemers met 25% korting ruimtes in het Onderpand te laten huren;
- 1.50 Een werkplaats workshops te laten verzorgen over circulariteit bij materiaalgebruik voor buurt- en stadsbewoners;
- 1.51 Een recycle station te faciliteren zodat overtollige spullen van alle huisgenoten in het Onderpand zoveel mogelijk worden hergebruikt.

Initiatiefnemer bouwt aan een sterke community als energiebron/gangmaker van de wijk. Dat doet Initiatiefnemer door:

- 1.52 Het selecteren van huurders van het Onderpand die iets voor elkaar en de wijk betekenen (complementair aan elkaar);
- 1.53 Het stimuleren van de onderlinge samenwerking van huurders van het Onderpand op het gebied van communicatie, programmering en het delen van ruimtes door het aanstellen van een 'beheerder' (verbinder) die dit faciliteert;
- 1.54 Het binden van huurders van het Onderpand aan huisregels (via huurcontracten) om samenwerkend gedrag te borgen.

7. Risicomanagement, structuur & rapportage van het Stadmakersfonds

Het fonds voert adequaat risicomanagement zoals dat verwacht mag worden van fondsen die investeren in vastgoed. Daarin worden drie fasen onderscheiden:

1. Start/aanvraag
2. Tijdens de looptijd
3. Afronding/expiratie
 - a. Waardeverdeling op termijn bij overdracht eigendomsrecht
 - b. Borging van impactvol belegd geld

Fase 1: De start en de aanvraag

De eerste fase betreft de wijze waarop aanvragen, businesscase en organisaties worden beoordeeld en op welke wijze dit leidt tot randvoorwaarden rondom financiering. Tevens wordt vastgelegd op welke wijze het maatschappelijk rendement wordt gerealiseerd, gemeten en gemonitord.

1. Marktanalyse/bedrijfsanalyse

De eerste vraag (analyse) is of de stadmaker zijn businesscase waar kan maken, of de uitgangspunten reëel en marktconform zijn en of sprake is van een gedegen onderbouwing. Worden er bijvoorbeeld huurinkomsten gerealiseerd en zo ja hoe reëel zijn deze. Op basis daarvan wordt een risicoprofiel opgezet van de businesscase, maar zeker ook van de initiatiefnemer.

Uiteraard doen we dit ook voor het beoogde maatschappelijk rendement: wat is de maatschappelijke businesscase. Op basis van welke elementen scoren ze en komen ze in aanmerking voor financiering. En natuurlijk, welke van deze elementen gaan we de gehele periode van financiering beoordelen en monitoren.

2. Beoordeling aan de voorkant met bekende modellen en indicatoren

Adequaat risicomanagement betekent ten tweede, dat alle aanvragen zullen worden beoordeeld aan de hand van een discounted cashflowmodel (DCF) waarin alle kosten en baten van de businesscase worden meegenomen inclusief rente, aflossing etc. Zo nodig helpen we initiatiefnemers met het opstellen van deze businesscase voor de financiering van vastgoed. Zonder een businesscase en beoordeling in het DCF-beleggingsmodel wordt (in principe) geen financiering verstrekt. In het model zijn belangrijke financiële indicatoren opgenomen zoals de ICR (Interest Coverage ratio), de DCR (Debt Coverage Ratio) en de LTV (Loan to Value). We beoordelen deze gezamenlijk met de externe financiers en spreken hier zo nodig vaste indices voor af.

3. Beoordeling financieringsstructuur

Het komt vaak voor dat er financiering komt uit meerdere bronnen. Belangrijk is dan ook de vraag welke positie de financiering vanuit het fonds heeft ten opzichte van anderen:

- Eerste of tweede recht van hypotheek;
- Waarde van onderpand, etc.

Dit doet ook iets met de mate waarin het wel/niet mogelijk is om zeggenschap te hebben over de eigen belegging. In het geval van meerdere financiers worden hierover in achterstellingsaktes afspraken vastgelegd.

4. Terugvalopties, risicoanalyse

De vierde stap bij de beoordeling van een aanvraag/businesscase is een risicoanalyse waarin we kwantificeren wat de risico's financieel betekenen. Dit kan leiden tot het stellen van nadere eisen etc. In ieder geval zullen eisen worden gesteld aan een combinatie van factoren, wetende:

- Looptijd, rente en aflossing;
- Onderpand, uitnutting en alternatieve waarde van grond en gebouwen;

- Alternatieve onderpanden door andere gebouwen en gronden, of garantstellingen door derden (waaronder initiatiefnemers zelf);
- Claim op waardeontwikkeling (exit fee).

5. Totaalbeeld basis voor randvoorwaarden financiering

De vier stappen tezamen leiden in een positieve beoordeling tot een financiering met daarbij een aantal randvoorwaarden, maar ook verplichtingen tot financiële rapportage van de zijde van de stadmaker.

Fase 2: Rapportage: monitoring en bewaking van voortgang en verplichtingen

Het Stadmakersfonds heeft een planning en control-cyclus waarin periodiek financiële rapportages worden opgesteld omtrent voortgang van de lopende financieringen, mutaties in projecten/investeringen, ontwikkeling van de portefeuille en een bijbehorende kwantitatieve en kwalitatieve risicoanalyse. De standaard hiervoor wordt afgestemd met (externe) financiers en eventuele behoefte bij participanten.

Ook wordt op een zelfde wijze een monitoringsrapportage gemaakt van de ontwikkeling van het maatschappelijk rendement (op basis van de MPI's).

Voor beide onderwerpen wordt aangesloten bij een jaarcyclus, zodat ook de relevante jaarrapportage voor fiscus e.d. kunnen worden gemaakt. Uitgangspunt is dat het fonds jaarlijks financieel rendement kan uitkeren aan de participanten (nadat rente en aflossing aan externe financiers is voldaan). Na verrekening van de exploitatielasten van het fonds wordt een positief saldo nagestreefd. Dit saldo kan worden gebruikt om een risicovoorziening op te bouwen.

Fase 3: De expiratie/aflossing en afronding

Wanneer een financiering afloopt wordt hierover een eindrapportage gemaakt waarin een checklist wordt opgenomen, waarmee wordt nagegaan of aan alle verplichtingen is voldaan. Over de afsluiting zal een apart protocol worden gemaakt.

Wanneer een project tussentijds wordt afgelost gelden dezelfde voorwaarden. Indien noodzakelijk worden zekerheden ingeroepen; indien dit niet nodig is zullen ze vrijgegeven worden bij expiratie.

In het geval dat sprake is van een restschuld zullen zoveel als mogelijk nadere afspraken worden gemaakt. Wanneer dit niet leidt tot het inlossen van de schuld en ook het inroepen van de zekerheden hiertoe onvoldoende soelaas biedt, blijft een restschuld over, c.a. verliespost voor het fonds. Vanuit de financiële governance zal worden bezien of de reserve van het fonds mogelijk het tekort kan dekken of dat andere maatregelen kunnen worden genomen om het verlies af te dekken.

In het meest slechte scenario is dit niet het geval en neemt de eigen vermogenspositie van het fonds af. Met de participanten zal dan een plan gemaakt worden met de vraag hoe deze afname van het eigen vermogen wordt afgedekt, maar ook hoe dit bij groei van het fonds weer terug kan worden verkregen.

Waardeverdeling op termijn bij overdracht eigendomsrecht

Als de stadmaker na verloop van jaren het gebouw en/of de grond zelf wil aankopen en de vastgoedwaarde is gestegen, dan biedt het Stadmakersfonds de mogelijkheid de gestegen waarde te delen tussen fonds en stadmaker. De stadmaker heeft het werk gedaan waardoor die waarde is gestegen en de winst moet dus (groten)deels bij de stadmaker terecht komen; het fonds wendt een deel daarvan aan om nieuwe initiatieven van stadmakers te kunnen financieren. Voorwaarde daarvoor is dat de maatschappelijke prestatie indicatoren zijn behaald en duurzaam voor de toekomst worden geborgd. Als dat niet is gebeurd kan dat ertoe leiden dat het Stadmakersfonds bij verkoop een meer of een volledig marktconforme prijs in rekening brengt.

Borging van impactvol belegd geld

Gemaakte afspraken omtrent maatschappelijke indicatoren worden in de overeenkomst tussen het fonds en Stadmakers opgenomen. Logischerwijs dient het Stadmakersinitiatief deze afspraken na te komen. Het Stadmakersfonds bepaalt uiteindelijk altijd zelf of en onder welke voorwaarden een Stadmakersinitiatief in aanmerking komt (en blijft) voor gunstige financiering. In het geval dat (op een toekomstig moment) een stadmaker hetzelfde doet als bestaande marktpartijen en geen of te beperkte maatschappelijke meerwaarde levert dan is het fonds altijd eenzijdig bevoegd de indicatoren aan te passen. Hier maken we van tevoren maatwerk afspraken over met de Stadmakersinitiatieven zodat de initiatiefnemers weten waar zij aan toe zijn en niet voor verrassingen komen te staan.