



**LET OP:** Dit document omschrijft de stappen die 'normaliter' worden bewandeld om te komen tot financiering van een Stadmakersinitiatief. De volgorde waarin deze worden genomen ligt echter niet vast en kan ook in een andere volgorde plaatsvinden.

## 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 verkrijgen of verkrijgt vastgoed voor hen.

**Stadmakers zijn ondernemers/initiatiefnemers 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 en niet als doel op zich.**

Om er achter te komen of het initiatief mogelijk binnen het fonds past, kunt u de [financieringsvoorwaarden](#) doornemen. Als eerste stap dient er in ieder geval een bedrijfsplan 'op papier' te zijn waarin het idee en de businesscase beschreven wordt. Dit is dus inhoudelijk maar ook al enigszins financieel van aard. Wat is het plan, wat zijn de doelen van het initiatief, wat is de ambitie van het initiatief en vanuit welke motivatie is het ontstaan? Dit kan bijvoorbeeld kwalitatief in een tekstueel document worden beschreven. Als er al financiële informatie ter onderbouwing van het plan is dan is dat erg nuttig om een beter beeld te vormen.

Wanneer u denkt dat er mogelijk een match is, kunt u een mail met de aanvraag en de benodigde documenten opsturen naar [info@stadmakersfonds.nl](mailto:info@stadmakersfonds.nl)



## Stap 2 a. Afspraak met het Stadmakersfonds

Nadat de aanvraag door het fonds is ontvangen, zal deze bekeken en beoordeeld worden. Er zal contact met het initiatief worden opgenomen of het initiatief bij het fonds past of niet. Indien dit het geval is dan zal het fonds het initiatief nemen om een kennismakingsgesprek in te plannen. Naast kennismaken zijn maatschappelijke impact en indien mogelijk de verdere financieringsbehoefte onderwerpen die besproken kunnen worden.

Het Stadmakersfonds investeert daar waar sprake is van maatschappelijke meerwaarde, impact op de omgeving en een haalbare businesscase.



## Stap 2 b. Financiële toetsing en planning

Nu de potentie op de maatschappelijke impact van het initiatief in beeld is en de businesscase potentieel haalbaar wordt geacht, zal er een gedegen financiële analyse, planning en toetsing nodig zijn. Hierbij kan het Stadmakersfonds meedenken met de stadmaker.

Bij de financiën hoort een businessplan, een exploitatie (bijvoorbeeld in een spreadsheet). 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 kasstroomschema 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. Eventuele proceskosten zullen hier ook gecommuniceerd worden en in de financieringsbehoefte meegenomen worden. Het initiatief dient in ieder geval de volgende informatie aan te leveren:

- De exploitatie, de te verwachten opbrengsten en kosten per maand voor jaar 1 wanneer het initiatief volledig draait (en eventueel de te verwachten toekomst-prognose).
- De investerings-/financieringsbehoefte en het aandeel dat u zelf als initiatiefnemer en eventuele derden hebben.
- Een maandplanning voor de aanloop-/verwervingsfase en eventueel de (ver)bouwfase (idealiter met een kasstroomschema per maand daarbij).



### 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 uitvoerig wordt geanalyseerd. Voor zowel het initiatief 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 in kaart wie de cruciale stakeholders 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.



#### Stap 4. Contractvorming

In deze fase zullen de nodige contracten worden opgesteld. Het type contracten zijn afhankelijk van de rol van het Stadmakersfonds en de financieringsconstructie.

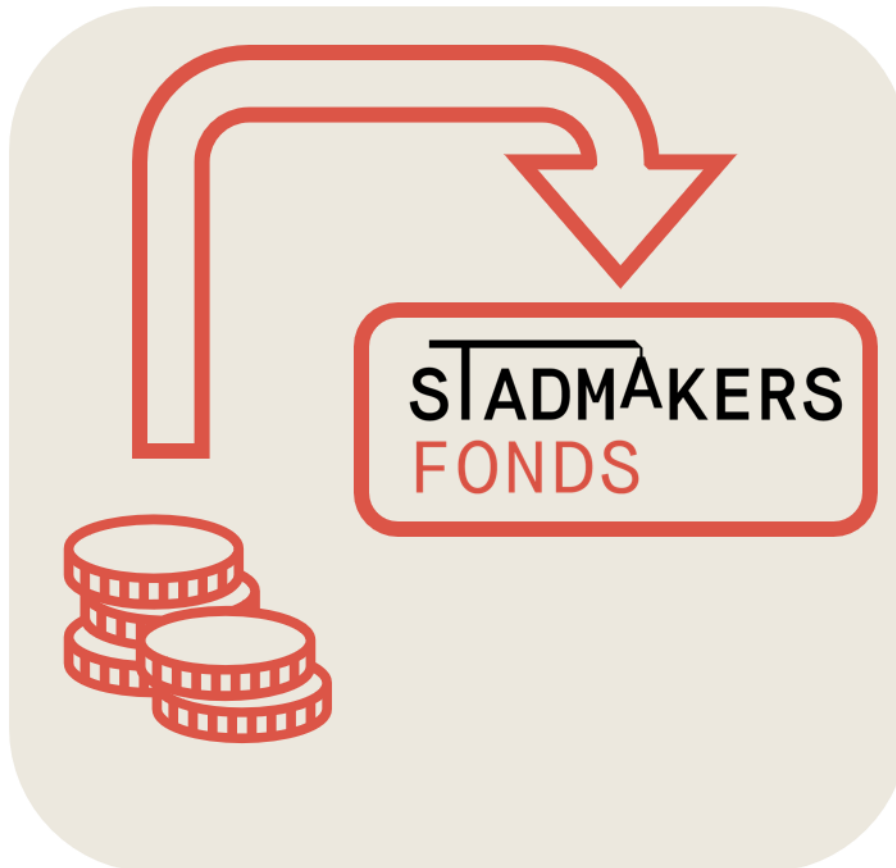
In ieder geval zullen de afspraken rond de financiering worden vastgelegd en de daarbij behorende afspraken omtrent de Maatschappelijke Prestatie Indicatoren (MPI's). De MPI's zijn kwalitatieve en kwantitatieve meetstaven voor de maatschappelijke waarden die het initiatief belichaamt. Dit zijn voorwaarden voor de lagere financiële rendementseis.

In de [financieringsvoorwaarden](#) is meer te lezen over deze maatschappelijke prestaties en hoe deze worden bepaald.



### Stap 5. Uitvoering en monitoring initiatief

Nu de financiering rond is, zal het Stadmakersinitiatief verder kunnen met waar zij zo goed in zijn, namelijk: maatschappelijke meerwaarde een plek geven. Tijdens de looptijd van de financiering, zal het initiatief de gemaakte afspraken nakomen en wordt er periodiek informatie gegeven over de maatschappelijke prestaties.



### Stap 6. Financiering vloeit terug

Wanneer de financiering wordt afbetaald 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!

*Let op: Dit stroomschema is slechts een globaal overzicht van de gebruikelijke route. Ieder initiatief is uniek en vraagt in de praktijk om maatwerk.*

# Het financieringsproces in een notendop



## Stap 1. Past het idee bij het Stadmakersfonds?

Wat is de waardecreatie?

Is structureel geld voor nodig voor vastgoed- of grondfinanciering?



## Stap 3. Analyse door het Stadmakersfonds

Business plan op orde maken

Investment ready voor de banken



## Stap 2a. Afspraak met het Stadmakersfonds

Maken we de MPI's Smart?

Is er meervoudig rendement?



## Stap 4. Contractvorming

Leningen, overeenkomsten, zekerstellingen

Vastleggen, ondersteuning, adequate routing



## Stap 2b. Financiële toetsing en planning

Financiële analyse en planning

Coaching en matching



## Stap 5. Uitvoering en monitoring initiatief

De financiering loopt,  
Stadmakers delen kennis en  
maatschappelijke waarde