

Criteria voor financiering door het Stadmakersfonds

het faciliteren en bestendigen van positieve lokale impact door zeggenschap over vastgoed




1. Het gat in de markt: Een impact-first benadering 2
 - 1.1. Gebrek aan achtergesteld vermogen 2
 - 1.2. Het Stadmakersfonds en maatschappelijk rendement 2
 - 1.3. Scenario's waarin het Stadmakersfonds kan financieren..... 3
2. Wanneer komt een organisatie in aanmerking voor financiering?..... 4
 - 2.1. Locatiegebonden voorwaarden..... 4
 - 2.2. Impact voorwaarden 4
3. Wat zijn voorbeelden van maatschappelijke prestaties? 5
4. Hoe ziet het proces om tot maatschappelijke prestaties te komen eruit?..... 6



1. Het gat in de markt: Een impact-first benadering

1.1. Gebrek aan achtergesteld vermogen

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 onderstaande figuur is indicatief weergegeven hoe een bedrijfsmatige vastgoedfinanciering eruit ziet. De percentages in dit voorbeeld zijn indicatief en per casus verschillend.

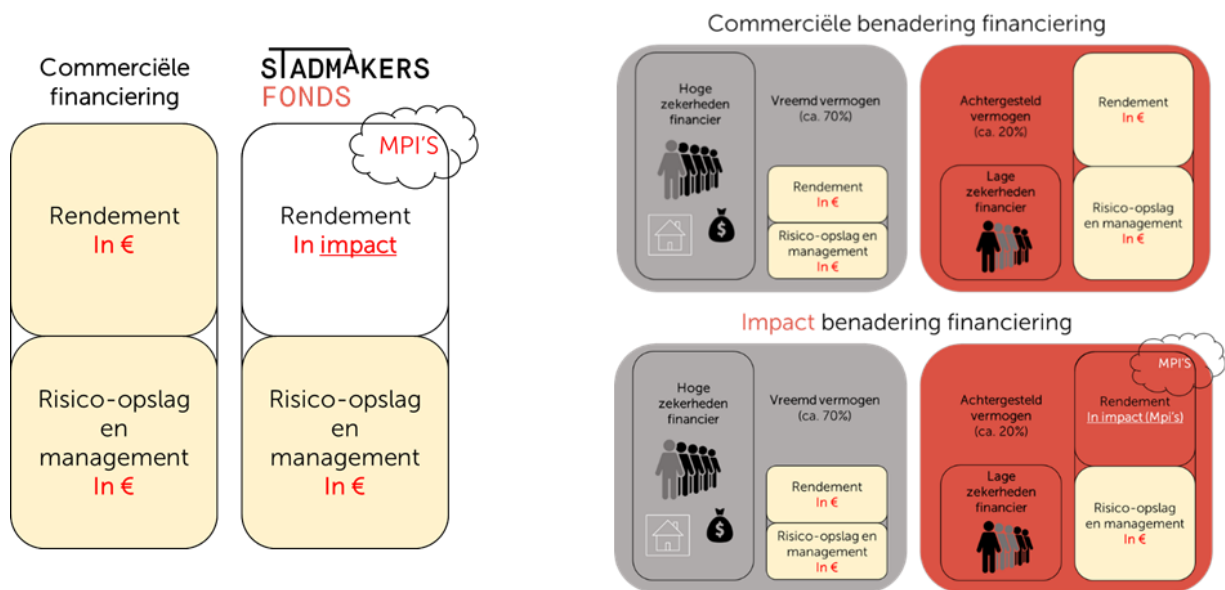
Aandeel financiering	Financier	Onderpand	
Vreemd vermogen ca. 70%	Bank	eerste hypotheekrecht pandrecht borgstellingen andere garanties 	
Achtergesteld vermogen ca. 20%	x% Stadmakersfonds x% financier 2 etc.	2e, 3e etc. hypotheekrecht pandrecht borgstellingen andere garanties	gat in de markt stadmakers en impact ondernemers 
Eigen vermogen overige aandeel	x% subsidie x% crowdfunding x% eigen inleg		

Voorbeeld bedrijfsmatige vastgoedfinanciering

1.2. Het Stadmakersfonds en maatschappelijk rendement

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. 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). Dit is geïllustreerd in de hierop volgende figuur.

STADMAKERS FONDS



Rendementsbenadering Stadmakersfonds

1.3. Scenario's waarin het Stadmakersfonds kan financieren

Het Stadmakersfonds kan, mits er voldaan wordt aan de financieringsvoorwaarden op de volgende pagina's, in de volgende scenario's financiering verzorgen:

1. Een (achtergestelde) lening voor de aankoop van vastgoed en/of grond;
2. Een (achtergestelde) lening voor de bouw, transformatie en eventueel verduurzaming van vastgoed;
3. Het Stadmakersfonds koopt zelf grond en/of gebouw voor de stadmaker en verhuurt dit volgens haar FAIR-pacht principes voor minimaal 10 jaar;
 - a. Hierbij is de intentie om de plek op lange termijn door de stadmaker over te laten kopen om zo ook in de toekomst de impact te behouden.
 - b. Hierbij maken we eerlijke financiële afspraken die het medemogelijk maken voor de stadmaker om impact te (blijven) maken.
4. Een (al dan niet achtergestelde) lening voor de kosten voor het (ver)bouwen, transformeren of verduurzamen van een tijdelijke locatie.

Al onze financieringen en participaties dienen betrekking te hebben op vastgoed en/of grond.

2. Wanneer komt een organisatie in aanmerking voor financiering?

Wanneer is het zinvol om een project in te dienen voor financiering bij het Stadmakersfonds? Elke organisatie die voor financiering van of verwerving van vastgoed via het Stadmakersfonds in aanmerking wil komen dient in ieder geval aan de volgende criteria te voldoen. De beoordeling van deze criteria is voorbehouden aan het Stadmakersfonds en eventueel in het fonds investerende partijen. Het uiteindelijke oordeel of een organisatie in aanmerking komt is dan ook contextafhankelijk.

2.1. Locatiegebonden voorwaarden

Het Stadmakersfonds kan in heel Nederland financiering leveren zolang de voorraad strekt. Wij zijn van start gegaan in de provincie Utrecht waar wij de eerste stadmakers van financiering hebben voorzien. Achter de schermen werken we hard aan investeringsmogelijkheden door heel Nederland. Aangezien dit maatwerk is raden wij je aan om contact met ons op te nemen als je benieuwd bent of wij ook in jouw stad of dorp kunnen financieren.

Op plekken waar wij momenteel niet kunnen financieren is samen financiering aantrekken en via het Stadmakersfonds laten investeren ook een mogelijkheid. Wij denken graag mee als concrete investerende partijen zich melden, neem daarvoor gerust contact met ons op.

2.2. Impact voorwaarden

De volgende criteria bieden een houvast voor het soort partijen waarvoor het fonds bedoeld is:

1. **Het initiatief levert maatschappelijke prestaties;** de primaire doelstelling van de aanvragende organisatie is niet om winst te maken, winst is een middel om maatschappelijke doelen mee te verwezenlijken. Hiervoor stelt het Stadmakersfonds samen met de stadmaker in kwestie zogeheten MPI's op (Maatschappelijke Prestatie Indicatoren).
2. De organisatie realiseert **maatschappelijke impact die 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 de financiering van het vastgoed,** 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 subsidie-afhankelijkheid (op lange termijn).

2. Wat zijn voorbeelden van maatschappelijke prestaties?

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 leidt tot waardecreatie op maatschappelijke, sociale en culturele onderwerpen. Elk Stadmakersinitiatief 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 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.

Uitgaan van intrinsieke waarden stadmakers

We vragen organisaties hun eigen maatschappelijke prestaties te benoemen, omdat we willen stimuleren dat zij van hun eigen intrinsieke waarden uitgaan, in plaats van het gevoel te hebben zich op een lijst te moeten richten. Gaandeweg zal de lijst met voorbeelden zich daardoor uitbreiden. De bovenstaande lijst is dus bedoeld ter inspiratie voor de stadmaker om de eigen maatschappelijke prestaties te benoemen. De Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties bieden hier ook een goed kader voor.

3. Hoe ziet het proces om tot maatschappelijke prestaties te komen eruit?

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

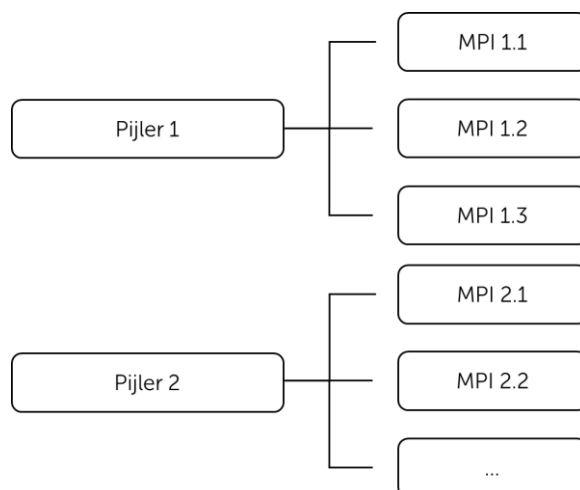
1. We vragen stadmakers om minimaal één en maximaal vijf maatschappelijke prestaties te benoemen die zij willen leveren (thema's). We vragen hen om dit bij hun eerste aanvraag op schrift te stellen. Aan de hand van deze thema's zullen vervolgens meerdere MPI's worden opgesteld om de maatschappelijke 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.

Verantwoording en rapportage

4. Organisaties die in aanmerking komen voor financiering leggen elk jaar, middels een beknopte schriftelijke rapportage, verantwoording af aan het Stadmakersfonds 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



5. 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.

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.