



De Holzmarkt in Berlijn

*Impactvolle gebiedsontwikkeling door het
Stadmakersfonds met financiering van sociale
ondernemers*

Een rechtvaardigere stad door meervoudige waardecreatie

JAN-JAAP GERRITSMAN

Met de introductie van het Stadmakersfonds is een nieuwe financieringsbron ontstaan die ook sociaal en maatschappelijk rendement waardeert bij de financiering van gebiedsontwikkeling. Dit artikel beschrijft de noodzaak van nieuwe financiële infrastructuur, alsook de totstandkoming en werking van het Stadmakersfonds.

De transitie van onze maatschappij blijkt uit de ontwikkelingen in onze ruimte, de stad, maar ook het ommeland. Daarbij wordt steeds meer zichtbaar hoe nieuwe collectieven zelf invulling geven aan tal van vraagstukken. Collectieven die bezig zijn met duurzaamheid, bijvoorbeeld door het zelf produceren van energie, het mogelijk maken van stadslandbouw of het 'upcyclen' van materialen. Ook zijn er particuliere collectieven die steeds meer bezig zijn met een positieve invloed op de lokale leefbaarheid, (fysieke) gezondheid en (sociale en economische) gelijkheid. Daarmee wordt in de gebiedsontwikkeling vanuit nieuwe initiatieven gewerkt aan maatschappelijke en sociale waardecreatie. Deze initiatieven verdwijnen op termijn vaak wanneer de mainstream gebiedsontwikkeling op gang komt. Veel initiatiefnemers kunnen alleen blijven doen wat ze doen wanneer ze op basis van grond- en vastgoedfinanciering een plek kunnen verwerven. Als eigenaren dat al mogelijk maken, dan is financiering vaak een probleem doordat er vooral financiële parameters worden gewogen. Met de introductie van het Stadmakersfonds is een nieuwe financieringsbron ontstaan die ook sociaal en maatschappelijk rendement waardeert bij de financiering. Dit artikel

beschrijft de noodzaak van nieuwe financiële infrastructuur, alsook de totstandkoming en werking van het Stadmakersfonds.

'In het huidige tijdsgewricht bestaat vrijwel overal ter wereld een context waarin het streven naar economische groei een maatschappelijk imperatief is waar veel ondergeschikt aan wordt gemaakt.' Kloosterman, 2015¹

De mogelijkheden die overheidsorganen hebben om actieve economische politiek te bedrijven, zijn sinds de jaren tachtig afgenomen. Met economische groei als doel, was het versterken van 'de marktwerking' en daarmee het terugtrekken van de verzorgingsstaat de heilige graal in financieel beleid (Kloosterman, 2015). In binnenstedelijke gebiedsontwikkeling zijn steeds meer nieuwe initiatiefnemers, die met hun projecten in gebiedsontwikkeling niet alleen vastgoedwaarde, maar ook sociale, culturele, maatschappelijke en duurzaamheidswaarde genereren. Waar voorheen de meer institutionele partijen – bijvoorbeeld overheden, corporaties of ontwikkelaars – als vanzelfsprekend de rol van initiatiefnemer hadden, zijn er tegenwoordig

't Hof van Cartesius

De Stadmakers van 't Hof van Cartesius hebben een open call van de gemeente Utrecht gewonnen om een strook grond aan de Vlampijpstraat aan te schaffen. 't Hof van Cartesius is een groene werkplek waar creatieve, duurzame ondernemers hun eigen werkruimte bouwen rondom een publieke binnentuin en kunnen experimenteren met circulaire technieken en het duurzaam inzetten van energie, afval en de collectieve klimaatadaptieve tuin. Het gebied wordt in fases organisch ontwikkeld door de gebiedscoöperatie. De maatschappelijke waarde ligt in het circulair bouwen, het bieden van betaalbare ruimte voor de startende creatieve economie, het creëren van een nieuwe openbare ruimte op een stuk verloederde grond en het vergroten van de gebiedswaarde.



De Vlampijpstraat in 2018 © 't Hof van Cartesius



De Vlampijpstraat te Utrecht in 2014

De eerste fase is gefinancierd met een combinatie van een eigen voorinvestering in uren, crowdfunding, een particuliere investeerder en een gemeentelijke bijdrage. Voor de doorontwikkeling was er behoefte aan een investeerder en aan geld voor de professionalisering van de organisatie. Door een gebrek aan fondsen die investeren in eigen vermogen tegen redelijke rendementspercentages, was het financieren van de doorontwikkeling lang niet mogelijk, ondanks de grote vraag in de regio naar dergelijke ruimtes. Na de oprichting in maart 2019 heeft het Stadmakersfonds, samen met de Triodos Bank en een eigen bijdrage van 't Hof van Cartesius, de doorontwikkeling van 't Hof van Cartesius gefinancierd. Van de doorontwikkeling zijn inmiddels de eerste circulaire werkruimten opgeleverd om door de nieuwe leden van de coöperatie te worden afgewerkt.

dig tal van andere initiatiefnemers die deze rol op zich nemen: Stadmakers. Initiatieven die:

- ▶ leegstaande gebouwen en verouderde gebieden transformeren;
- ▶ betaalbare ruimte voor start-ups, creatievelingen, kunstenaars, cultuur, de maakindustrie, sociale ondernemers en de deeleconomie creëren;
- ▶ de kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren;
- ▶ nieuwe plekken en erfgoed openbaar maken;
- ▶ betaalbare woningen, nieuwe woonvormen en collectieve concepten ontwikkelen met daarbij oog voor andere (buurt)bewoners;
- ▶ sociale ruimte voor zorg, gezondheid, sport, ontspanning, ontwikkeling en ontmoeting mogelijk maken en zo nieuwe community-vorming stimuleren en de sociale cohesie bevorderen.

Na het dieptepunt van de crisis in 2014 staat er inmiddels een ongekend hoge druk op de prijzen in de Nederlandse vastgoedmarkt. De initiatiefnemers die ondertussen, op basis van tijdelijkheid, financiële waardedaling (deels) wisten te voorkomen, mochten best blijven doen wat ze deden, als ze maar de markconforme huren betaalden. Dat terwijl het bij dergelijke initiatieven vaak helemaal niet gaat om winstmaximalisatie, maar om het maken van sociale impact en omdat ze gedreven zijn door een maatschappelijk doel. Dit maakt dat stadmakers vaak hun activiteiten hebben moeten verplaatsen of zelfs staken.

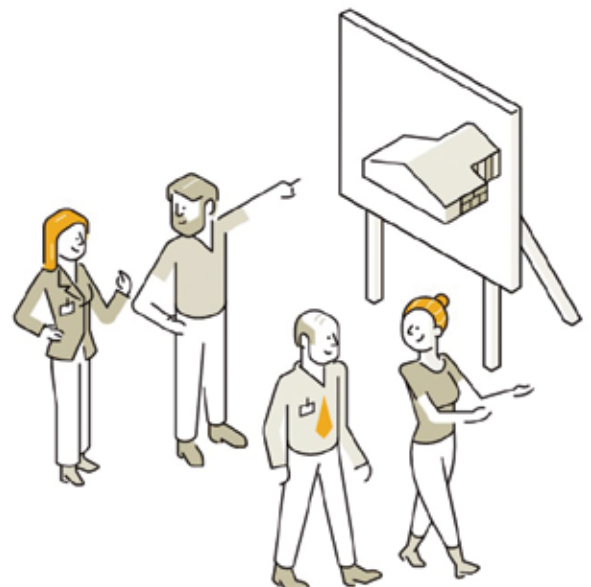
Of het geld dat wordt verdiend aan de marktwaarde op een bepaald moment ook daadwerkelijk de meest optimale (financiële) meerwaarde oplevert voor de samenleving is de vraag. Hoe dan ook, direct en het hoogst haalbare financiële rendement wordt vaak verkozen boven (indirect) maatschappelijk en financieel rendement op de langere termijn. De kredietcrisis creëerde (letterlijk) ruimte voor door impact

gedreven initiatiefnemers en ondernemers. Nu de druk op de markt weer is toegenomen, is het steeds lastiger voor dit soort initiatieven om een plek te bemachtigen, dan wel hun plek te behouden. Dit geldt zowel voor binnenstedelijke als voor nieuwe gebiedsontwikkeling. Desalniettemin gold net als in de huidige tijdgeest het motto: *never waste a good crisis*.

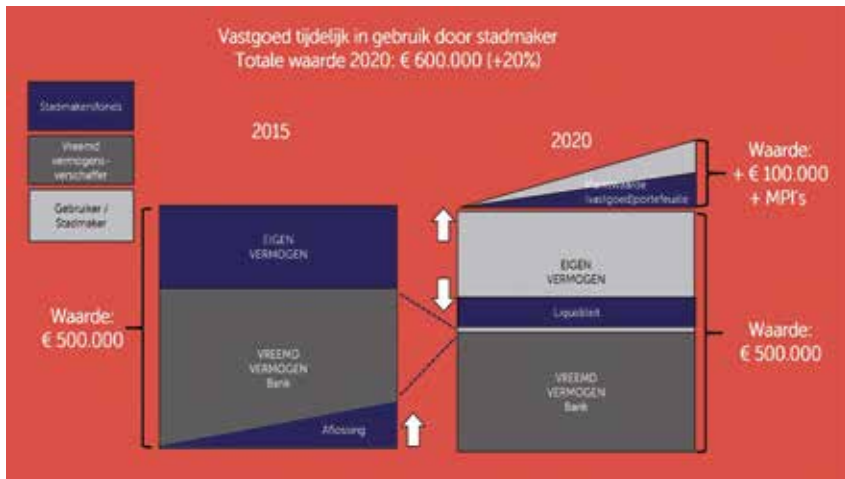
Plekken zijn op verschillende manieren (on)interessant te maken

Een gebied kan dynamischer en aantrekkelijker zijn wanneer een 'rendabele' functie als wonen, kantoren of commercieel wordt aangevuld met minder rendabele en eventueel zelfs 'onrendabele' functies. Hierbij kan worden gedacht aan maatschappelijke voorzieningen als een school of de aanleg van een park. Dit soort functies zijn echter geen onderscheidende functies voor een (Nederlandse) stad, dorp of wijk. Een plek wordt niet onderscheidend door het bouwen of renoveren van woningen en scholen, hoe belangrijk dit ook is voor de leefbaarheid van die plek. Een gebied gaat vaak meer tot de verbeelding spreken wanneer daar iets gebeurt wat niet in de overige tien wijken van een stad gebeurt. Het op de (imaginaire) kaart zetten van een plek is vaak zelfs een noodzaak om een gebied interessant te maken.

Een gebied, of Stadmakersinitiatief in dit geval, kan ook ten onder gaan aan haar eigen succes. Of zoals Jane Jacobs (1961)² dat noemde: 'The self-destruction of diversity'. Initiatieven die sociale impact voorop stellen hebben het vaak moeilijk om de businesscase draaiende te houden. Laat staan dat ze vermogen op kunnen bouwen om een pand aan te schaffen dat flink in waarde stijgt (mede door



INVESTEER MEE IN EEN **BETERE** STAD



Stadmaker bestendigt en vestigt zich definitief door 'FAIR-koop' afspraken.

eigen toedoen). Maar is het ook mogelijk om initiatieven te behouden die naast het net vissen doordat ze niet financieel rendabel genoeg zijn, maar wel van meerwaarde zijn voor een plek? Is het mogelijk om het traditionele, op direct rendement gefixeerde, en daarmee meer op de korte termijn gerichte grond-, vastgoed- en gebiedsontwikkeling te gebruiken om werkbare nieuwe duurzame modellen en oplossingen te realiseren voor een leefbaardere en rechtvaardige stad? Bestaat er ook iets als 'gentlyfication'?

Als antwoord op deze vragen is het Stadmakersfonds in het leven geroepen.

Naar een model voor maatschappelijke én financiële waardecreatie

Wanneer grond- en vastgoedeigenaren meer oog hebben voor de leefbaarheid en vitaliteit van een gebied, dan plukken zij hier zelf de vruchten van. De leefbaarheid van een

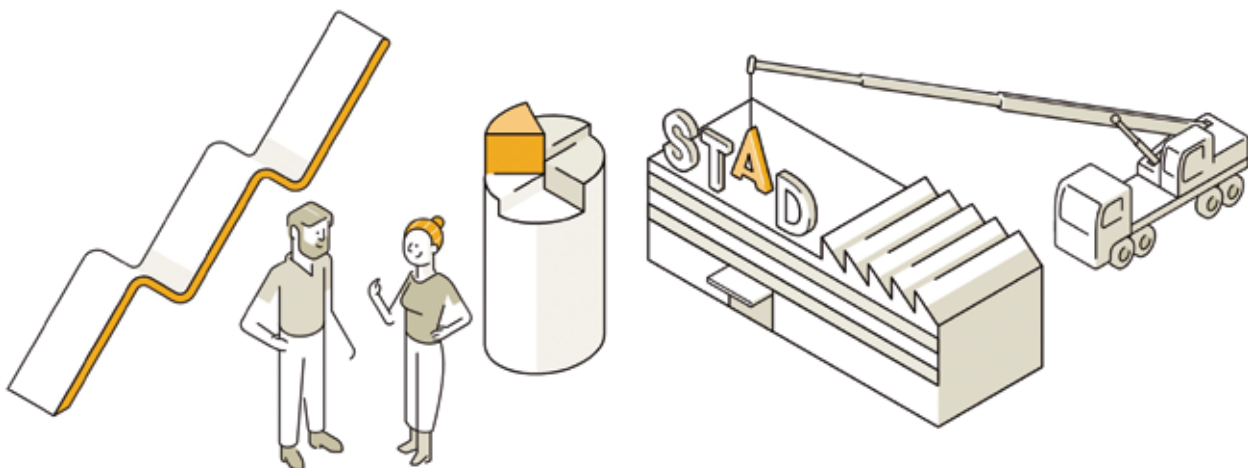
gebied bepaalt uiteindelijk mede de financiële waarde van die plek. Hoe leefbaarder een buurt is, hoe hoger de vraag en dus de prijs van het onroerend goed in diezelfde buurt (Poort & Marlet, 2014).³

Bij leegstand en een gelijkblijvende marktsituatie behoudt vastgoed haar waarde en drukt het leegstaande vastgoed op de liquiditeit van de eigenaar. Indien een leegstaand pand of perceel in gebruik wordt genomen door stadmakers die maatschappelijke waarde toevoegen aan een gebied, en de verdere marktsituatie gelijk blijft, is het denkbaar dat het vastgoedobject in kwestie vijf jaar

later met 20% in waarde is gestegen. Deze financiële waardecreatie is inherent verbonden aan de maatschappelijke waardecreatie van de stadmakers. Hierbij dient te worden opgemerkt dat andere factoren ook een grote rol spelen bij de waardering van vastgoed.

Doordat de stadmakers een mooie plek hebben gecreëerd voor de omgeving is het vastgoed meer waard geworden. De liquiditeit van de eigenaar neemt daarnaast niet af maar toe, door betalingen van de gebruiker. Dubbel rendement? Driedubbel rendement door de maatschappelijke meerwaarde.

Het grootste probleem waar maatschappelijk gedreven stadmakers tegenaan lopen, is het vinden van een *permanente plek*. Stel, de eigenaar van hetzelfde vastgoedobject zegt in 2015 tegen de beoogde gebruiker: 'Je mag het pand vijf jaar betrekken en daarna verloopt het contract. Tegen die tijd krijg je de optie tot koop voor de dan geldende



marktwaarde'. Klinkt logisch toch? Maar wacht even, in hoeverre is de financiële meerwaarde van 20% mede gecreëerd door de gebruiker zelf? Daarnaast blijkt dat de gebruiker, in die vijf jaar tijd, helemaal niet in staat is geweest om een spaarpot op te bouwen om een financiering aan te gaan voor de aanschaf van het pand.

In de figuur zoals weergegeven op p. 21 is exact dezelfde waardestijging zichtbaar, echter met een nieuwe actor in de overeenkomst. De systematiek voor het verduurzamen van maatschappelijke impact vraagt vaak om een ander verloop van verdeling van vastgoedwaarde en het eigendom daarover. Hierbij is gedeeltelijk juridisch eigenaarschap aan de voorkant randvoorwaardelijk. Wanneer het doel is het voor de langere termijn bestendigen van plekken die de stad haar karakter geven, dan is het wenselijk dat de gebruiker op termijn de volledige juridische zeggenschap over het betreffende vastgoed verschaft. Dit concept wordt door het Stadmakersfonds 'FAIR-huur' of 'FAIR-pacht' genoemd. Op voorhand worden afspraken gemaakt over de waardecreatie die wordt toegeëigend door degene die die waarde heeft gecreëerd. Daarbij begeleidt, adviseert en investeert het Stadmakersfonds in deze initiatieven.

Succesvolle casussen van maatschappelijke gebiedsontwikkeling zijn te vinden in bijvoorbeeld Berlijn, Duitsland: de Holzmarkt, die gefinancierd is door de TRIAS-stichting, en de ExRotaPrintFabriek, die gefinancierd is door de Edith Marion Stichting. Het Stadmakersfonds is opgericht om ook in Nederland een financiële infrastructuur te bieden voor het investeren in en financieren van stadmakers.

Financiering en een rechtvaardige verdeling van financiële waarde

Om tot een rechtvaardig(er) model te komen waarin financiële en maatschappelijke waardecreatie beide worden gewogen, is het van cruciaal belang dat maatschappelijke waarden inzichtelijk worden gemaakt. Dit biedt de noodzakelijke waardering, naast een financieel bescheidener businesscase. De maatschappelijk rendabele businesscase wordt daarmee zichtbaar. Daarmee krijgt de operationalisering van het begrip waardecreatie de integrale invulling die noodzakelijk is. Voor het verenigen van maatschappelijke en financiële (en andere vormen van) waardecreatie introduceert Jan Jonker (2014)⁴ de term meervoudige waardecreatie.

Het meten en monitoren van maatschappelijke waarde kan op een relatief eenvoudige manier. De beoogde maatschappelijke prestaties van een initiatief moeten daarbij in beeld worden gebracht. Elk initiatief is uniek en dient te worden beoordeeld op de eigen intrinsieke waarde. Maatschappelijke prestaties kunnen in samenspraak verder worden geconcretiseerd.

Het Stadmakersfonds verstrekt het benodigde 'eigen vermogen' voor de investering in financieel kapitaal, advisering

en begeleiding op maat aan de stadmaker. In ruil daarvoor levert de stadmaker maatschappelijke prestaties en een redelijk financieel rendement. Het Stadmakersfonds stelt *Maatschappelijke Prestatie-Indicatoren* (MPI's) vast, welke vervolgens gedurende de looptijd worden gemonitord.

Het eigen vermogen dat wordt verstrekt is achtergesteld vermogen. Dit maakt het mogelijk om, door een hefboomeffect, met kleinere bedragen een financiering mogelijk te maken en zo meer impactvolle stadmakers te financieren. Het achtergestelde vermogen wordt belast met rendementspercentages die in de buurt liggen van rendement over voorgesteld 'vreemd' vermogen. Dit maakt de financiering haalbaar voor initiatieven die maatschappelijke in plaats van commerciële winstmaximalisatie voorop hebben staan. Daarvoor is echter wel vreemd vermogen nodig. Hiervoor werkt het fonds samen met banken (bijvoorbeeld de Triodos Bank) en fondsen (bijvoorbeeld het Restauratiefonds).

Het Stadmakersfonds heeft met de provincie Utrecht haar eerste start-investeerder gevonden. Door de opstartlening van de provincie Utrecht investeert het fonds succesvol in Stadmakersinitiatieven in de provincie Utrecht. Door de expertise van oprichters STIPO en Stadkwadraat voorziet het Stadmakersfonds het financieringsproces van de juiste begeleiding, zowel op financieel als maatschappelijk vlak. 't Hof van Cartesius is de eerste partij die, in samenwerking met de Triodos Bank, maatschappelijk kan (door-)ontwikkelen met geld van het fonds

Het Stadmakersfonds staat open voor andere investeerders, zowel publieke als private partijen. Investeringsleningen kunnen in termijn terug te betalen leningen zijn of voor bepaalde jaren vast te zetten obligaties. Het inbrengen van onroerend goed is tevens een optie. Het Stadmakersfonds beoogt een deel van het financiële rendement aan de financier uit te betalen. Daarnaast maakt u met de investering maatschappelijk rendement en een mooiere stedelijke leefomgeving mogelijk. Indien u vragen heeft over investeren in het Stadmakersfonds kunt u uw interesse laten blijken door in contact te komen met het bestuur, de fondsmanager of de community manager. Stuur hiervoor een mail naar fondsmanager@stadmakersfonds.nl of bel naar 030-600 10 10.

- 1 R.C. Kloosterman (2015). *Cultuurpaleis of alternatief podium? Culturele planning gevierendeeld en gewogen*. Cultuur herwaarderen, 83.
- 2 J. Jacobs (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Vintage.
- 3 R. Ponds, J. Poort & G. Marlet (2014). *Baten in de buurt. Kosten en baten van investeringen van Eigen Haard in het sociale domein*. Amsterdam: Atlas voor gemeenten.
- 4 J. Jonker (2014). Nieuwe business modellen. *Samen Werken Aan Waardecreatie*. Stichting Our Common Future, 2.



Over de auteur

Jan-Jaap Gerritsma is fondsmanager bij het Stadmakersfonds.