

Notitie Stadmakersfonds

Aanleiding

In juni 2021 is de eerste versie van het Masterplan Wonen door de Provincie Noord-Holland opgesteld. Dit is een reactie op de grote woningbouwopgave die er ligt voor de provincie (en ook de rest van Nederland). Er is een grote behoefte aan extra woningen, maar de nieuwbouwproductie kan onvoldoende voorzien in deze vraag. Door deze schaarste ontstaat er overal een stijging van de woningprijzen, waardoor het voor veel mensen steeds moeilijker wordt om betaalbaar te wonen. Hierdoor is de roep om meer woningbouwplannen te maken toegenomen, zowel in stedelijk, als in landelijk gebied. Deze context, alsmede de inspraak en de zienswijzen op de Omgevingsverordening NH 2020 heeft ertoe geleid dat door PS de vraag is gesteld wat de provincie kan doen om sneller meer betaalbare woningen te realiseren. In het Masterplan Wonen laten GS zien hoe de provincie ruimte geeft voor voldoende betaalbare woningen in Noord-Holland in 2030.

De woningbouwopgave gaat verder dan alleen een zo groot mogelijke woningbouwproductie, ook draait het om de vraag hoe je goed functionerende steden maakt. Bij een goed functionerende stad hoort niet alleen een evenwichtig woningaanbod, maar ook bijbehorende stedelijke voorzieningen, zoals werk, groen (of andere recreatieplekken) en een goede bereikbaarheid. Dit is ook hoe het is verwoord in de Aanpak Bereikbare Steden. Hierin brengen het Rijk, de regio en de gemeenten samen de verstedelijkingsopgaven in de MRA in beeld, met het accent op de korte termijn. Er worden in de MRA veel nieuwe woningen gebouwd, waarvan een groot deel in de stadsharten van Almere, Alkmaar, Amstelveen, Haarlem, Hilversum, Hoofddorp, Hoorn, Lelystad, Purmerend en Zaanstad. Het gaat hier nu niet alleen om woningbouwaantallen, maar ook moet dit gebeuren in een stedelijke omgeving die goed bereikbaar is, voldoende werkgelegenheid in de directe nabijheid aanbiedt en aantrekkelijk is.¹ *We bouwen geen woningen, we bouwen steden.*

Om het wonen in een stedelijk gebied aantrekkelijk te maken, is het van belang de juiste randvoorwaarden te scheppen voor zowel bewoners als marktpartijen. Een manier om dit te doen, is te investeren in stedelijke transformatiegebieden. Hiervoor wordt in Nederland steeds vaker gebruik gemaakt van zogenaamde 'Stadmakers'. Dit zijn initiatieven die zich richten op investeringen in activiteiten, grond en vastgoed en die leiden tot waarde-creatie op maatschappelijke, sociale en culturele onderwerpen. Het Stadmakersfonds stelt bijdragen aan meervoudige waarde-creatie in de stad centraal. Het fonds begeleidt initiatiefnemers financieel bij het verkrijgen van vastgoed en helpt ze ook bestendige, langdurige initiatieven op te zetten. De provincie Utrecht heeft zich al verbonden aan het Stadmakersfonds en ook gemeente Amsterdam is in gesprek met dit initiatief. In de eerste versie van het Masterplan Wonen is opgenomen dat in de 2^e helft van 2021 en de 1^e helft van 2022 wordt verkend of het interessant is voor de provincie om zich aan te sluiten bij het Stadmakersfonds, om zodoende de Bereikbare steden-projecten – of andere grotere binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen – een stimulans te geven.

¹Metropoolregio Amsterdam, 'Uitvoeringsagenda: Bereikbare Steden',
(<https://samenbouwenaanbereikbaarheid.nl/programmaliijn-uitvoeringsagenda/stedelijke-bereikbaarheid>)

In deze notitie wordt een toelichting gegeven op het Stadmakerfonds, waarbij ingegaan wordt op de vraag of het interessant is voor de provincie om hierbij aan te sluiten. Hiervoor zijn er gesprekken gevoerd met provincie Utrecht, gemeente Amsterdam en het Stadmakerfonds zelf. De conclusie is dat het fonds op vier manieren ingezet kan worden:

- Het versnellen en stimuleren van woningbouw door het versterken van aantrekkelijkheid en leefbaarheid van ontwikkelingsgebieden
- Het ondersteunen van CPO's/woongroepen om betaalbare woningen op te kunnen leveren
- Het tegengaan van leegstand in de regio's
- Het genereren van betaalbare ruimten voor creatieve ondernemingen

Het advies is in principe positief te staan tegenover inzet van dit fonds in Noord-Holland. Hierover in gesprek te gaan met de Bereikbare Steden en verder te inventariseren in welke andere kernen dit toegevoegde waarde heeft. Voorgesteld wordt om in een vervolgonderzoek te verkennen wat het fonds met een subsidie van € 1.000.000 voor de bovenstaande vier doelstellingen kan betekenen, waarbij de nadruk op de eerste twee komt te liggen. De andere twee gelden als 'bijvangst', omdat deze niet direct aansluiten bij de speerpunten uit het Masterplan Wonen, maar wel een gunstig effect (kunnen) hebben op de doelstellingen van de Omgevingsvisie NH 2050. Dit laatste wordt voor deze twee varianten bij het vervolgonderzoek nader in beeld gebracht.

Stadmakersfonds

De provincie Utrecht stond aan de voet van de oprichting van het fonds in 2016 en is hier nog steeds bij betrokken. Het idee ontstond, omdat er destijds veel braakliggend terrein was waar niet veel mee werd gedaan en waar creatieve ondernemingen werden opgericht. Vervolgens werd de grond meer waard, en verhoogden projectontwikkelaars de huur, waardoor deze ondernemingen daar niet meer konden blijven. Dit werd als niet wenselijk gezien. Daarnaast kon Utrecht de aanvragen voor kleinere, creatieve initiatieven niet alle behandelen, ook vanwege de doorgaans niet sluitende businesscase. Vanuit die gedachte is het Stadmakersfonds ontstaan.

Het Stadmakersfonds gaat uit van het principe van 'place-making'. Het fonds ondersteunt initiatiefnemers die maatschappelijk betrokken en participatief werken aan nieuwe gebiedsontwikkeling. Daarbij creëren ze waarde: niet alleen sociaal, duurzaam, creatief en artistiek, maar ook financieel. Ze geven namelijk het omliggende stedelijk gebied, grond en vastgoed meer waarde, hoewel winstbejag niet hun drijfveer is. Deze initiatiefnemers hebben vaak moeite om de financiering rond te krijgen, als het aankomt op de commerciële marges. Als de initiatiefnemers hun verdienmodel hebben en een gebouw of grond willen kopen, krijgen ze van de bank doorgaans nul op het rekest of strakke voorwaarden voor een lening (hoge rente). Het fonds is een matchmaker tussen stadmakers en investeerders.

"Het Stadmakersfonds draagt bij aan een levendige en inclusieve stad door te investeren in initiatieven met maatschappelijke meerwaarde en redelijk economisch rendement. Het fonds is een matchmaker tussen stadmakers en investeerders. Het helpt initiatieven hun vastgoed en grond aan te kopen, en de bouw te financieren."²

² Stadmakersfonds, 'Introductie december 2020', p.1.

Place-making

Om volledig uiteen te kunnen zetten wat het Stadmakersfonds precies doet, is het van belang ook 'place-making' te definiëren. De kern van 'place-making' is dat bewoners en andere, huidige én toekomstige, gebruikers en/of belanghebbenden, betrokken worden bij de inrichting van de openbare ruimte of een transformatielocatie. Dit heeft tot doel om een plaats (= place) te creëren waar mensen graag verblijven. Gebruikers voelen zich vaak meer verbonden met een plek die is gecreëerd door middel van 'place-making'.

Hiermee wordt het gebruik van stedelijke ruimte geoptimaliseerd. Het resultaat van het proces van 'place-making' kenmerkt zich door beter gebruik, meer activiteiten, meer

Het Stadmakersfonds is een stichting en ondersteunt initiatieven op een tweeledige manier. Ten eerste financiert het initiatieven die vastgoed/grond wensen te verkrijgen of verkrijgt vastgoed voor hen. Het Stadmakersfonds biedt die initiatieven een lening aan onder gunstige voorwaarden (een laag rentetarief van 3.5%), waardoor de initiatieven in staat zijn met eigen vermogen ook vreemd vermogen aan te trekken. Doordat het Stadmakersfonds de initiatiefnemers helpt een plek te bemachtigen, kunnen zij zo hun maatschappelijke impact bestendigen. Ten tweede verzorgt het Stadmakersfonds advies of een bijdrage aan een haalbare businesscase middels kennis, procesgeld of financiering. Het is ook één van de randvoorwaarden dat het initiatief een haalbare businesscase heeft met verantwoorde marges (of daar zicht op heeft). Op die manier hebben de initiatiefnemers de mogelijkheid om naast de eigen investering ook andermans investering terug te verdienen. Meer concreet betekent dit het terugbetalen van de investering en het bijdragen aan een meer leefbare en karakteristieke stad. Daarbij heeft de eigenaar de mogelijkheid om na tien jaar de grond definitief te kopen, indien dit het geval is, wordt de waarde-creatie gedeeld met het fonds. Door deze twee voorwaarden heeft het fonds een revolverende werking.

De belangrijkste voorwaarde om in aanmerking te komen voor het Stadmakersfonds is dat initiatieven/initiatiefnemers duidelijk en aantoonbaar bijdragen aan de stad (of dorp, buurt of wijk). Deze bijdrage kan bestaan uit activiteiten, aanwezigheid of werk dat de gebruikswaarde en toekomstwaarde van de stad versterkt in culturele, sociale, maatschappelijke en/of economische zin. Dit zien zij als het creëren van 'maatschappelijk rendement'. Om dit te bewerkstelligen en een bijdrage aan een meer leefbare en karakteristieke stad te leveren, bepaalt het Stadmakersfonds samen met de initiatiefnemers die het financiert, de maatschappelijke prestaties die zij moeten leveren. Dit zijn contractueel bindende indicatoren die in ruil voor de financiering worden vastgelegd. Ook het fonds zelf stelt zijn eigen MPI's (Maatschappelijke Prestatie Indicatoren). Er is bewust gekozen om geen standaardcriteria op te nemen, maar de MPI's vast te stellen samen met de initiatiefnemers; ieder initiatief heeft een andere invulling hoe maatschappelijke waarde-creatie verkregen kan worden. De MPI's worden jaarlijks gemonitord. In bijlage 8 is een voorbeeld opgenomen hoe de Maatschappelijke Prestatie Indicatoren er voor een initiatief uit kunnen zien.

Impact Stadmakersfonds

Hoewel de impact van 'place-making' lastig te meten is, probeert het Stadmakersfonds dit wel te doen door de bovengenoemde MPI's vast te leggen. De impact die een initiatief kan hebben, hangt ook af van het soort initiatief. Het Stadmakersfonds onderscheidt meerdere initiatieven die ieder op een eigen manier maatschappelijk rendement nastreven. Bijvoorbeeld:

- Transformatie van leegstaande gebouwen en verouderde gebieden
- Betaalbare ruimte voor start-ups, creatievelingen, kunstenaars, cultuur, maakindustrie, sociale ondernemers en de deeleconomie
- De duurzaamheidstransitie, energie, klimaatadaptatie en circulariteit
- Kwaliteit van openbare ruimte, cultuurhistorisch erfgoed en place-making; het openbaar maken en openbaar gebruik geven
- Betaalbare woningen en nieuwe woonvormen en collectieve concepten
- Sociale ruimte voor zorg, gezondheid, sport, ontspanning, ontwikkeling, ontmoeting en nieuwe community-vorming

Om duidelijker in kaart te brengen wat het soort initiatieven is waar het Stadmakersfonds in investeert, zijn hieronder enkele voorbeelden opgenomen, waar ook de impact al van te beschrijven is. Hier moet wel aan worden toegevoegd dat het fonds sinds 2016 bestaat, en dat deze initiatieven in de jaren die volgden zijn opgericht. Gezien de korte tijdsduur is er nog niet overal al concreet resultaat geboekt.

Hof van Cartesius:

De coöperatie Hof van Cartesius biedt groene creatieve werkplekken aan. Het is een hub voor de circulaire economie en circulair gebouwd. Het is gelegen in het Werkspoorkwartier, een voormalig industrieterrein in Utrecht. De investering van het Stadmakersfonds in dit initiatief heeft geleid tot een opschaling met 60 nieuwe betaalbare, circulaire werkplekken in de stad; een groei van het initiatief waarbij het driemaal zo groot wordt; en van tijdelijk tot langjarig is gegroeid.

Parkhuis in Amersfoort

Een natuurinclusieve ontmoetingsplek waar diversiteit, maatschappelijke meerwaarde en erfgoed worden samengebracht. Het initiatief is gerealiseerd in het monumentale ketelhuis van het voormalige Elisabeth ziekenhuis in een groen stadspark in Amersfoort. Doordat het Stadmakersfonds geïnvesteerd heeft, kon er erfgoed behouden en geactiveerd worden; het initiatief biedt ruimte aan 50% maatschappelijke huurders; en tot slot is er een langjarige maatschappelijke ontmoetingsplek in de wijk ontstaan.

Stadsbrouwerij RoodNoot

De stadsbrouwerij RoodNoot wordt gerealiseerd in een monumentale boerderij nabij het centrum van Leidsche Rijn. Naast dat de brouwerij bier produceert heeft het ook een maatschappelijke functie. Zo heeft minimaal 60% van de werknemers een (psychische) afstand tot de arbeidsmarkt; wordt er erfgoed behouden en geactiveerd; en tot slot zorgt draagt het Stadmakersfonds ook hierbij aan de realisatie van een langjarige plek in de wijk met een maatschappelijke functie.

Vogelfrei Playground

Het initiatief Vogelfrei wil in Utrecht een plek creëren waar ideeën de ruimte krijgen: een incubator, werkplaats en clubhuis voor iedereen met een idee die dat niet kan loslaten. Het gebouw wordt zoveel mogelijk circulair gebouwd. Het Stadmakersfonds helpt mee met het professionaliseren van de business case; en helpt bij aanvullende financiering voor realisatie en verduurzaming (bijvoorbeeld in de vorm van een daktuin).

Waarom het Stadmakersfonds?

Het Stadmakersfonds is niet het enige fonds dat zich bezighoudt met 'place-making' en het ondersteunen van initiatieven die zijn gericht op het creëren van maatschappelijke impact en zodoende ook steden meer leefbaar te maken. Wat een eventuele samenwerking met dit specifieke fonds interessant zou maken, is dat zij ervaring hebben met het werken met overheden. Zo is gemeente Amsterdam bezig samen met het fonds enkele casussen te onderzoeken over mogelijkheden van maatschappelijke initiatieven/voorzieningen en kleine startende bedrijven. Via gemeente Amsterdam zijn we ook in contact gekomen met het Stadmakersfonds. Amsterdam gaf daarbij aan dat ze openstaan voor een eventuele samenwerking met de provincie.

Daarnaast is ook provincie Utrecht samen met gemeente Utrecht bij dit fonds betrokken, wat het ook aantrekkelijk maakt om hierbij aan te sluiten. Dit fonds heeft immers al ervaring met het samenwerken met een provinciale overheid in combinatie met een gemeentelijke overheid. Dit kan in het voordeel zijn voor een potentiële samenwerking met het fonds en eventueel Amsterdam.

Uit de gesprekken met het fonds en de provincie Utrecht kwam naar voren dat het Stadmakersfonds breder kan worden ingezet dan aanvankelijk werd verondersteld in het Masterplan Wonen 1.0. Het Stadmakersfonds kan namelijk op vier verschillende manieren worden ingezet:

1. Opwarm-place-making

Om te beginnen kan het fonds in worden gezet om initiatieven te begeleiden die de leefbaarheid van gebieden verbeteren. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan transformatiegebieden zoals de Kanaalzone, Ringerskwartier in Alkmaar, de Achtersluispolder en Kogerveld in Zaanstad, Willemsoord in Den Helder en het Stationsgebied in Purmerend. Het zijn al aantrekkelijke steden, maar ook in deze steden zijn er transformatiegebieden waar momenteel mensen niet echt zouden willen wonen (het betreft industrieterreinen). Door de inzet op place-making-initiatieven worden dit gebieden waar mensen graag verblijven en worden mensen zodoende ook bekendgemaakt met het gebied. Zo kan het Stadmakersfonds een instrument zijn om de woningbouw te versnellen. De inzet van het fonds is er dan op gericht om middels place-making ervoor te zorgen dat er woningen worden gebouwd, omdat er zo'n aantrekkelijke, diverse omgeving is gecreëerd. Dit sluit aan bij de doelstelling uit het Masterplan Wonen, namelijk het versnellen van de woningbouw.

Door het Stadmakersfonds op deze manier in te zetten, kan het ook bijdragen aan het Bereikbare Stedenproject en andere grote gebiedsontwikkelingen stimuleren.

2. Woongroepen/CPO's

Het Stadmakersfonds gaf aan dat zij zich niet alleen bezig houden met ondernemers, maar ook wooncoöperaties of andere vormen van woongroepen/collectief particulier opdrachtgeverschap als mogelijk interessante initiatieven zien om in te investeren. Dit hebben zij opgenomen in hun Jaarplan voor 2021. Er moet hier wel aan worden toegevoegd dat het Stadmakersfonds voorsnog geen ervaring heeft met het ondersteunen/begeleiden van dit soort initiatieven, zij zijn nog in de onderzoekende fase.³ In het gesprek met provincie Utrecht gaven zij aan dat het Stadmakersfonds aanvankelijk werd opgericht met als hoofddoel te investeren in CPO's, maar dat dit uiteindelijk verschoof naar een meer gebiedsgericht doelstelling.

Het fonds gebruiken ter ondersteuning van CPO's/woongroepen zou bijdrage leveren aan één van de andere speerpunten van het Masterplan Wonen, namelijk wat voor rollen de provincie zou kunnen spelen om de betaalbaarheid van nieuwbouw te kunnen stimuleren.

3. Tegengaan leegstand

De provincie ziet ook mogelijkheden om het fonds in te zetten om leegstand in kleine kernen tegen te gaan. Hierbij zou ook verbinding kunnen worden gemaakt met Sterke Kernen, Sterke Regio's, één van de vijf bewegingen met ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie PNH 2050. Dit draait om de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden. Deze beweging beoogt het geven van handvatten om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. Krachtige centrumsteden zijn hierbij van cruciale betekenis voor de leefbaarheid van de hele regio vanwege de regionale voorzieningen en de stedelijke woon- en werkmilieus die er te vinden zijn. Het Stadmakersfonds zou een rol kunnen spelen in het ondersteunen van initiatieven die zich in de kernen vestigen om de leefbaarheid te versterken, maar ook om het voorzieningenniveau op peil te houden en zo ook andere bedrijven en jonge mensen aan te trekken. Het zou ten goede komen aan het vestigingsklimaat van deze gebieden. Hoewel de naam van het fonds anders doet vermoeden, investeren zij namelijk niet alleen in projecten in steden. De mogelijkheden hiertoe moeten nog verder worden onderzocht, het kan een interessante optie zijn om op deze manier de ontwikkelbeweging Kernen, Sterke regio's een positieve stimulans te geven en zodoende het open landschap rond de kleinere kernen te sparen.

4. Betaalbare creatieve ondernemingsruimte

Het fonds kan tot slot worden ingezet om betaalbare ruimten te genereren voor kleine, maatschappelijke ondernemers, iets waar gemeente Amsterdam zich met eventuele deelname aan het Stadmakerfonds voornamelijk op richt. Deze maatschappelijke ondernemers hebben doorgaans, zoals eerder vermeld, moeite om een lening af te sluiten bij een bank en door de stijgende grondprijzen wordt het oprichten van een dergelijke onderneming verder bemoeilijkt. Het Stadmakersfonds kan hier een uitkomst voor bieden door te helpen bij aankoop van vastgoed of vastgoed voor deze ondernemingen zelf aan te schaffen.

Van de bovenstaande vier manieren waarop het fonds kan ingezet worden, geldt dat de eerste twee manieren hoofdzakelijk bijdragen aan de doelen die zijn opgesteld in het Masterplan Wonen:

³ Stadmakersfonds, 'Jaarplan 2021, (2020).

namelijk het versnellen en stimuleren van de woningbouw en te kijken waar de provincie een rol kan spelen in het stimuleren van betaalbare woningen. De andere twee manieren gelden meer als 'bijvangst', maar sluiten niet één op één aan bij de speerpunten die zijn opgenomen in het Masterplan Wonen.

Rol van provincie

Hoewel de rol van de provincie Noord-Holland niet vaststaat, is daar wel over gesproken met het Stadmakersfonds en de provincie Utrecht om hier een indicatie over te geven. Bij de start van het Stadmakersfonds heeft provincie Utrecht een startsubsidie van €150.000 gegeven, waarbij is afgesproken dat het Stadmakersfonds na drie jaar financieel onafhankelijk is. Verder heeft het Stadmakersfonds een rentevrije lening van €1.000.000 bij de provincie afgesloten. De Triodosbank is hierbij ook aangehaakt als multiplier. Dit was ook een voorwaarde van Utrecht: dat er een bancaire instelling bij betrokken zou worden. Dit was direct een goede toets of de businesscase haalbaar/reëel is. Het provinciale deel van deze financiering is de achtergestelde lening. Wanneer het een initiatief dus niet lukt om de lening (volledig) af te lossen, komt als eerste de terugbetaling aan de provincie te vervallen.

De provincie Utrecht heeft verder nog enkele eisen aan deze lening gesteld:

- Om te beginnen moet het initiatief zich bevinden binnen de provincie Utrecht. Op hoofdlijnen is afgesproken waar wel en niet geïnvesteerd mag worden, maar uiteindelijk bepaalt het Stadmakersfonds zelf waar er precies wordt geïnvesteerd;
- Het initiatief heeft een impact op een groter omliggend gebied en helpt binnenstedelijke (her)ontwikkeling vorm te geven of te versnellen, zodat de groengebieden in de provincie gespaard kunnen blijven;
- De looptijd van de lening kan alleen gegarandeerd worden tot 31 december 2029. Na vijf jaar wordt gekeken of het project de investering kan terugbetalen, al dan niet met herfinanciering, en als dit niet het geval is, dan wordt dit nog eens verlengd met vijf jaar. Het fonds bestaat echter nog niet zo lang, dat hier een duidelijke indicatie van kan worden gegeven;
- Er mag maximaal €300.000 per project worden geïnvesteerd⁴. De investeringen die vanuit de lening van provincie Utrecht werden uitgekeerd, bedroegen: €217.000, €247.000, €315.000, €173.000 en €108.000;
- Tot slot behandelt het fonds alle aanvragen die worden gedaan, en als zij willen investeren in een initiatief wordt dit voorgelegd aan de provincie. Dit moet het fonds doen, omdat de investeringen die nu worden gedaan, nog worden gefinancierd vanuit de lening van de provincie. Dit verandert als het geld van die lening op is, en de rente wordt afgelost door één van de revolverende initiatieven. Dat geld blijft dan bij het fonds, en dat mogen zij dan zelf investeren in een initiatief, maar dat initiatief moet wel in de provincie Utrecht zijn. De provincie Utrecht gaf aan dat op het moment dat gemeente Utrecht in zou stappen, hoogstwaarschijnlijk eenzelfde regeling getroffen wordt.

Zoals eerder vermeld gaf de provincie Utrecht gaf aan dat het fonds aanvankelijk werd opgericht met als hoofddoel te investeren in CPO's, maar dat dit uiteindelijk verschoof naar een meer gebiedsgerichte doelstelling. Hierbij draait het hoofdzakelijk om het ondersteunen van creatieve

⁴ Stadmakersfonds, 'Criteria voor financiering door het Stadmakersfonds en Maatschappelijke prestatie indicatoren', (2020).

ondernemingen ter versterking/verbetering van de leefbaarheid van gebieden. Ook was de insteek van begin af aan dat zoveel mogelijk gemeenten zouden aanhaken, maar in Utrecht is dit nog weinig gebeurd. Het Stadsmakers is op zoek naar nieuwe sponsors, er worden gesprekken gevoerd met gemeente Utrecht, Amsterdam en Rotterdam, en ook op Europees niveau worden de mogelijkheden verkend.

In het gesprek met provincie Utrecht over de invulling van een mogelijke rol voor NH bij het Stadmakersfonds kwam naar voren dat NH gebruiken kan maken van de organisatie van het fonds (waarvoor een groot deel van de kosten door provincie Utrecht zijn betaald), maar dat het waarschijnlijk is dat het fonds vraagt om een subsidiebijdrage (bijvoorbeeld €50.000) voor het versterken van de organisatie. Voor projectinzet in gemeenten in Noord-Holland zou PNH een subsidie moeten verstrekken. Vanuit die subsidie zouden de initiatieven, nadat zij zijn voorgelegd aan PNH, kunnen worden ondersteund en opgericht. Als de initiatieven na verloop van tijd hun lening aan het Stadmakersfonds aflossen, gebruikt het fonds de rente om weer in andere initiatieven in PNH te investeren. Provincie Utrecht speelt hier dan verder geen rol in.

Het lijkt voor NH interessant niet alleen een financiële bijdrage te leveren, maar ook om te kijken in hoeverre de provincie sturend kan zijn in het bepalen in welke gebieden initiatieven gesteund kunnen worden. Hiertoe kan de provincie het gesprek aangaan met gemeenten/initiatieven die hiervoor in aanmerkingen willen en kunnen komen en hierin gezamenlijk de mogelijkheden te verkennen. Gemeente Amsterdam laat het fonds momenteel onderzoek uitvoeren naar vier casussen, om te kijken of deze geschikt zijn voor verschillende creatieve initiatieven. Wellicht is dit ook voor de provincie een mogelijkheid, zij het dan met projecten in verschillende gemeenten.

Wat de rol van de provincie zou zijn, los van het financieren van een subsidie, is iets wat duidelijk afgestemd zou moeten worden met het Stadmakersfonds, mocht de provincie met het fonds in zee willen gaan. Het is hierom ook wenselijk om intern af te stemmen wat onze voorwaarden zouden zijn om een dergelijke lening af te sluiten met het fonds. Verder zou PNH, mocht dit wenselijk worden geacht, zelf contact zoeken met bijvoorbeeld een bank die kan fungeren als multiplier. Provincie Utrecht bood ook aan om bij de gesprekken met het Stadmakersfonds aan te sluiten en waar nodig te ondersteunen. Tot slot gaf het Stadmakersfonds aan dat er een ander financieel plaatje ontstaat als het aankomt op het investeren in wooncollectieven/CPO's. Als het op het investeren op woonvormen in stedelijke casussen aankomt, gaat het om het tienvoudige van dit soort bedragen. Hiervoor geldt wel dat het grotere initiatieven zijn, dus dat er ook met hogere rentepercentages gewerkt kan worden. Daar staat wel tegenover dat het risico in het begin hogere is.

Conclusie en vervolg

Alles bij elkaar genomen komt uit het onderzoek naar voren dat de provincie het Stadmakersfonds dus op meer manieren kan inzetten dan aanvankelijk werd verondersteld. De vier verschillende manieren zijn:

- Het versnellen en stimuleren van woningbouw door het versterken van aantrekkelijkheid en leefbaarheid van ontwikkelingsgebieden
- Het ondersteunen van CPO's/woongroepen om betaalbare woningen op te kunnen leveren
- Het tegengaan van leegstand in de regio's
- Het genereren van betaalbare ruimten voor creatieve ondernemingen

Voor de bovenstaande vier doelstellingen geldt dat de nadruk op de eerste twee ligt. Het versnellen en stimuleren van woningbouw en het stimuleren van betaalbare woningen zijn de speerpunten van het Masterplan Wonen. Als het fonds op de eerstgenoemde manier wordt ingezet, kan ook de verbinding worden gemaakt met het Bereikbare Stedenproject.

De laatste twee manieren gelden als 'bijvangst', omdat deze niet direct aansluiten bij de speerpunten uit het Masterplan Wonen, maar voor de doelstellingen van de Omgevingsvisie NH2050. Dat maakt het interessant om, wanneer het Stadsmakersfonds voor de twee MPW doelen zou worden ingesteld, het tegelijkertijd ook mogelijk te maken dat het fonds kan worden ingezet voor de ontwikkelbeweging Sterke Kernen, Sterke Regio's van de Omgevingsvisie. Bijvoorbeeld om winkelleegstand in de regio's tegen te gaan of voor sociaal-maatschappelijke functies in landelijke kernen.

Het advies dat uit dit onderzoek gedistilleerd kan worden is tweeledig:

- Ten eerste wordt vanwege de geringe financiële kosten en de veelzijdigheid waarop het Stadsmakersfonds kan worden ingezet, zowel in relatie tot het versnellen en stimuleren van de woningbouw als het stimuleren van betaalbare woningen, geadviseerd om te onderzoeken of er een concrete samenwerking kan worden aangegaan met het Stadsmakersfonds.
- Ten tweede wordt voorgesteld om in een vervolgonderzoek te verkennen wat het fonds met een subsidie € 1.000.000 zou kunnen bereiken wat betreft versnelling en stimulans woningbouw én betaalbare woningbouw.

Daarna zouden we eventueel met andere gemeenten (ook Amsterdam) en eventueel een andere investeerde (een bank) om de tafel kunnen gaan om te kijken hoe we die hierin zouden kunnen betrekken. Hierbij zouden we ook de hulp van provincie Utrecht kunnen inzetten.

Bronnenlijst

Er zijn gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van het Stadmakersfonds, provincie Utrecht en gemeente Amsterdam.

Stukken

Gerritsma, J.J., 'Een rechtvaardige stad door meervoudige waardecreatie: Impactvolle gebiedsontwikkeling door het Stadmakersfonds met financiering van sociale ondernemers', *Grondzaken en gebiedsontwikkeling* (5), 2020.

Metropoolregio Amsterdam, 'Uitvoeringsagenda: Bereikbare Steden',
(<https://samenbouwenaanbereikbaarheid.nl/programmaliijn-uitvoeringsagenda/stedelijke-bereikbaarheid>).

Stadmakersfonds, 'Criteria voor financiering door het Stadmakersfonds en Maatschappelijke prestatie indicatoren'.

Stadmakersfonds, 'Impact initiatieven Stadmakersfonds in beeld'.

Stadmakersfonds, 'Introductie december 2020'.

Stadmakersfonds, 'Jaarplan 2021'.