



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

Op 6 en 8 juli 2021 is bij de bespreking van de Voorjaarsnota door uw raad de motie "Nieuwe ideeën hebben oude panden nodig" (BS 21/01084 21bb9728) aangenomen, die ons college vraagt om:

1. Een onderzoek te doen naar de opzet van een revolverend stadmakersfonds, te financieren uit de Enecogelden, met als uitgangspunt het op aanvraag cofinancieren van de aankoop van vastgoed en met als doel het mogelijk maken van maatschappelijke activiteiten;
2. Naar aanleiding van dit onderzoek een opzet te formuleren voor zo'n fonds en dit ter beoordeling voor te leggen aan de adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengst Eneco;
3. Een breder gesprek aan te gaan met adviescommissie Aanwending Verkoopopbrengsten Eneco over het maatschappelijk revolverend karakter van vastgoed en gebiedsontwikkeling welke volgens ons nadrukkelijk aanwezig is;

Zoals u gemeld is in het tussenbericht van 10 november 2021 (21bb012848) is onderzoeksbureau KplusV ingeschakeld en heeft de opdracht gekregen om eerst de volgende onderzoeksvragen te beantwoorden:

1. Welke maatschappelijke initiatieven zijn in Rotterdam traceerbaar die een financieringsbehoefte hebben met betrekking tot vastgoed?
2. Wat is de (indicatieve) omvang van deze financieringsbehoefte voor de stad Rotterdam?
3. Op welke manier oriënteren maatschappelijke initiatieven zich als het gaat om de reguliere financiering van maatschappelijk vastgoed?
4. Wat zijn de knelpunten in de financiering van vastgoed ten behoeve van maatschappelijke initiatieven in Rotterdam, gezien vanuit het perspectief van de maatschappelijke initiatieven én de reguliere kapitaalverstrekkers?
5. Wat is de indicatieve omgang van de behoefte (het tekort) aan benodigde financiering (de veronderstelde mismatch tussen vraag en aanbod)?
6. Kan (toetreding tot) het Stadmakersfonds bijdragen aan het (geheel of gedeeltelijk) elimineren van het tekort aan benodigde financiering?



KplusV heeft recentelijk haar rapport opgeleverd, dat u als bijlage aantreft.

De samenvattende conclusie uit het rapport is:

"Maatschappelijk initiatieven met aantoonbare waarde creatie, waarvan 'vastgoed in eigendom' cruciaal is voor het realiseren van een haalbare businesscase, hebben nadrukkelijk een financieringsbehoefte. Voor deze initiatieven is vastgoed de basis voor het ontwikkelen van een duurzaam initiatief met langdurige waarde creatie. Een indicatie is dat 50% van de maatschappelijke initiatieven financieringsbehoefte heeft voor het verwerven van vastgoed.

Het op eigen kracht financieren van vastgoed door maatschappelijke initiatieven is in de regel geen realistisch uitgangspunt. Voor het aantrekken van financiering voor vastgoed richten maatschappelijke initiatieven zich in eerste instantie op reguliere kapitaalverstrekkers (hypotheekverstrekkers/banken). Deze oriëntatie is zelden succesvol[1]. Om die reden zijn maatschappelijke initiatieven nu uitsluitend aangewezen op andere vormen van financiering zoals leningen en/of investeringen door (particuliere vermogende) Rotterdammers en/of crowdfunding. Reguliere kapitaalverstrekkers zijn uiterst terughoudend ten aanzien van financiering van vastgoed voor maatschappelijke initiatieven. Reguliere kapitaalverstrekkers ervaren het verstrekken van vastgoedleningen aan maatschappelijke initiatieven als te risicovol. Het ontbreken van eigen vermogen van initiatiefnemers, de niet bewezen en als niet robuust beoordeelde businesscase in combinatie met de risico-inschatting met betrekking tot de waardevastheid van het vastgoed, maken het geheel voor reguliere kapitaalverstrekkers onvoldoende interessant.

Een revolverend stadmakersfonds kan zeker bijdragen aan het terugbrengen van het tekort van de benodigde financiering. Fondsmiddelen kunnen de bestaande lacune van het niet beschikbaar hebben van eigen vermogen van maatschappelijke initiatieven overbruggen. Hierdoor wordt het risicoprofiel voor andere medefinanciers beduidend lager. Toetreding tot het Stadmakersfonds Utrecht is zeker een optie, maar niet de enige optie. Aansluiten bij de bestaande Rotterdamse infrastructuur biedt de mogelijkheid maatschappelijke initiatieven makkelijker te verbinden met de beleidsclusters in wijk stad. Immers het voldoen aan de (nader op te stellen) fondscriteria, die vooral uitgaan van maatschappelijke waarde creatie, kan niet losstaan van de inhoudelijke beleidsambities van de stad.

De benodigde fondsomvang van het stadmakersfonds laat zich echter nagenoeg niet voorspellen. Afgeleid van de gerealiseerde investeringen door het Stadmakersfonds Utrecht, is starten met twee investeringen per jaar een realistisch uitgangspunt. Het opstarten of toetreden van een revolverend fonds is geen activiteit met een korte levensduur. Het verstrekken van vastgoedleningen vergt immers lange aflossingstermijnen. Uitgaande van een revolverende cofinanciering van 33,3% van de vastgoedwaarde en twee investeringen per jaar van gemiddeld € 1,5 miljoen/ investering, bedraagt de benodigde fondsomvang voor de eerste vijf jaar € 4,7 miljoen. Met deze inbreng kan voor € 15 miljoen aan vastgoed worden verworven. Voor een periode van 10 jaar bedraagt de benodigde fondsomvang € 8,5 miljoen. Met deze inbreng kan voor circa € 30 miljoen aan vastgoed worden verworven."



Ons college is bezig met een heroriëntatie op de bestaande fondsen SOFIE. Hier liggen realistische kansen voor het mogelijk maken van een Rotterdams stadmakersfonds. Wij verwachten u uiterlijk eind eerste kwartaal 2023 hier nader over te kunnen berichten, waarbij de afdoening van deze motie in de nieuwe strategie zal worden ingepast.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Simons', written in a cursive style.

Robert Simons
Wethouder Haven, Economie, Horeca en Bestuur (wijken en kleine kernen)

Bijlage:

1. KplusV Behoefteonderzoek Stadsmakersfonds Rotterdam