VLAANDEREN CIRCULAIR

THEMA ONDERNEMERSCHAP VERSTERKEN

Miss Miyagi

Financieringsplatform voor collectief herbestemmen van vastgoed

PROJECTGEGEVENS

Dossiernummer:	2018-080
Looptijd:	12/2018 tot 02/2021
Subsidiebedrag:	€ 100.000

Een project van:
Miss Miyagi

Samen met:
Cera CVBA, Bart Vanhaeren, Stad Leuven (dienst Onroerend Erfgoed)

naar de databank >

HET PROJECT IN HET KORT

Het **hergebruik en herbestemmen van bestaande panden** is een belangrijke uitdaging binnen het thema van de circulaire stad. Het strategisch herbestemmen van panden **draagt direct én indirect bij tot meer circulariteit.** Direct omdat veel verschillende grondstoffen (materialen, energie, ruimte) hergebruikt worden. Indirect omdat uit de praktijk blijkt dat maatschappelijke herbestemmingsprojecten een belangrijk ruimtelijk, economisch en mentaal kader vormen voor diverse andere circulaire processen.

Miss Miyagi specialiseert zich in het initiëren en coördineren van bottom-up **herbestemmingsprojecten met een maatschappelijke meerwaarde**. Wij zetten ons in om commercieel 'onontwikkelbare' panden (vaak met slopen bedreigd) toch een maatschappelijke relevante én economisch rendabele herbestemming te geven. Van groot belang daarbij is **de juiste match** tussen de te herbestemmen gebouwen, de gebruikers en de investeerders. Voor die cruciale 'matchmaking' tussen panden en gebruikers ontwikkelden we reeds een **digitaal vastgoedplatform.**

Met dit project willen we de mogelijkheid onderzoeken om bottom-up **financieringsvormen te integreren in het platform**, en dat uittesten met een aantal concrete cases. Zo kunnen we onze **herbestemmingsmethode opschalen** en een nog significantere bijdrage leveren in de transitie naar een circulaire stad.

Concreet willen we eerst **inzicht krijgen in de diverse bestaande vormen van financiering** en de mogelijkheden en beperkingen voor vastgoedontwikkeling en herbestemmingsprojecten. Op basis daarvan willen we een **juridische structuur oprichten** die geschikt is als investeringsfonds. Vervolgens willen we een **digitaal prototype van het investeringsplatform** ontwikkelen én dat platform uittesten voor **drie cases.**



BELANGRIJKSTE **RESULTATEN**

1. We hebben het **eerste coöperatief investeringsfonds in Vlaanderen** opgericht dat zich focust op **maatschappelijke herbestemmingen van vastgoed.** Dat levert zowel direct als indirect een positieve bijdrage tot de transitie naar een meer circulaire economie.

2. Momenteel hebben we **drie concrete herbestemmingsprojecten** lopen, waaronder de realisatie van een incubator voor circulaire economie op een vervuilde site. De totale investeringskost bedraagt meer dan 20 miljoen euro.

3. We haalden **al 700.000 euro** op voor de realisatie van onze herbestemmingsprojecten. We hebben de ambitie om **tegen 2022 zo'n 3 miljoen euro** te verzamelen.

4. We hebben ingezet op **disseminatie** van ons project en onze methodologie door middel van verschillende (lokale, nationale en internationale) publicaties, lezingen en debatten.

BELANGRIJKSTE **GELEERDE LESSEN**

1. Het integreren van een financieringscomponent in een dienstverleningsmodel heeft **grote consequenties voor de interne en externe werking** van een organisatie.

2. De integratie van een financieringscomponent in een **organisatie die zich focust op innoveren en experimenteren,** staat soms **in contrast met de vraag naar zekerheden** van investeerders.

3. **Onze aanpak** waarbij we onze innovatieve ideeën zo veel mogelijk met externen **bespreken** en zo snel mogelijk in de realiteit **uittesten**, bleek een groot voordeel in de ontwikkeling van het fonds.

4. We hebben **veel inzicht verworven in de bankwetgeving, juridische structuren en de financiële wereld** in het algemeen. Het besef dat we ons in een schuldgedreven economie bevinden met kunstmatig lage rente was een bevestiging van ons uitgangspunt om te **zoeken naar nieuwe vormen van meerwaardecreatie.**

KERNCIJFERS

40	**1.500.000**	**1.000**	**3**
investeerders bij de start	opgehaald kapitaal	mensen bereikt	miljoen doelkapitaal na 2 jaar

WAT BRENGT **DE TOEKOMST?**

Hoewel de operationele uitrol van het project nog in de startblokken staat, oogt het veelbelovend: de concrete herbestemmingsprojecten én reeds ingetekende investeerders tonen aan dat we de **interesse hebben gewekt van heel diverse stakeholders.**

Het is de bedoeling om het fonds de komende jaren **op te schalen naar vijf tot tien projecten** met een totale waarde van meer dan 50 miljoen euro.