



HANDREIKING

Right to Bid: het recht om maatschappelijk vastgoed over te nemen in de praktijk

De (her)waarde(ring) van maatschappelijk vastgoed

DEMOCRATIE
in actie



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Laboratorium Right to Bid	3
1. Right to Bid in het Verenigd Koninkrijk	4
Right to Bid in Engeland	4
2. Buurtrechten in Nederland	5
Uitdaagrecht in de praktijk	5
Right to Bid in de praktijk	6
3. Right to Bid in de praktijk: buurtrecht én participatie-instrument	7
Waar lopen bewoners(initiatieven) en gemeenten in de praktijk tegenaan?	7
4. Adviezen en tips	9
1. Bundel de krachten en benoem het gemeenschappelijke belang	9
2. Waardeer maatschappelijke/sociale functies en activiteiten	9
3. Heb lef en laat taken los	11
4. Ondernemen en verdienen: de semi-commerciële vastgoedexploitatie	14
5. Neem Right to Bid op in beleid en regels, schep kaders en houd beweegruiimte	16
6. Denk en doe integraal en 'out of the box'	17
5. Bewonersinitiatieven uit de praktijk - uitgebreid	19
De Meentwerf (Hilversum)	19
In de Boomtak (Tilburg)	20
Het Wijkpaleis (Rotterdam)	21
Verhalenhuis Belvédère (Rotterdam)	22
De 2 Thermen (Alphen aan den Rijn)	24
De Hof van Seghwaert (Zoetermeer)	25
Tot slot en dankwoord	26
Colofon	26

INLEIDING

In het regeerakkoord van 2017, onder de kop 'vernieuwing openbaar bestuur' biedt het kabinet "ruimte aan initiatieven van burgers en verenigingen in de samenleving (...) Daarnaast gaan we samen met enkele gemeenten experimenteren met een recht op overname, waarbij lokale verenigingen of buurtbewoners het eerste recht krijgen om maatschappelijke voorzieningen over te nemen en de bijbehorende functie voort te zetten."

Het idee van 'overnamerecht' is afgeleid van een Britse participatie-tool: 'Right to Bid', en is onderdeel van de 'buurtrechten' uit de Localism Act 2011. Hoe dit Right to Bid, het recht op overname van maatschappelijk vastgoed, vorm in Nederland kan krijgen, onderzochten VNG, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (het programma Democratie in Actie) en Platform31. Het resultaat is een verzameling praktische en inspirerende praktijklessen en tips en voor gemeenten en bewoners (initiatieven).

LABORATORIUM RIGHT TO BID

Startpunt van het onderzoek was het multidisciplinair Laboratorium Right to Bid, waaraan ambtenaren, bestuurders én bewoners (initiatieven) uit 5 gemeenten (Tilburg, Rotterdam, Hilversum, Alphen aan de Rijn en Zoetermeer), sociaal-ondernemers, wetenschappers en experts meededen. In het Lab wisselden de deelnemers praktijkervaringen met bewonersinitiatieven uit en zochten naar oplossingen voor knelpunten waar men in de praktijk tegenaan blijkt te lopen. Het leverde diverse, soms verrassende invalshoeken, oplossingen, tips, ideeën én uitdagingen op.

De uitkomsten vindt u in deze handreiking. We hopen dat deze handreiking u inspireert en op weg helpt.



1. RIGHT TO BID IN HET VERENIGD KONINKRIJK

In het Verenigd Koninkrijk zijn de buurtrechten wettelijk vastgelegd in de Decentralisatie- en Participatiewet Localism Act 2011. De wet heeft als doel de overdracht van beslissingsbevoegdheden van de centrale overheid naar bewoners en gemeenschappen op lokaal niveau makkelijker te maken.

De Localism Act regelt 4 buurtrechten:

- ◆ Right to Challenge (Recht om uit te dagen)
- ◆ Right to Bid (Recht op maatschappelijk vastgoed)
- ◆ Right to Build (Recht op zelfbouw)
- ◆ Neighbourhood Planning (Recht op buurtplanning)

RIGHT TO BID IN ENGELAND

Het Britse Right to Bid geeft lokale gemeenschappen, community's, het recht om gebouwen of grond waarvan zij vinden dat die maatschappelijke waarde voor de buurt hebben, te nomineren als *an asset of community value*. Wanneer de gemeente bepaalt dat de nominatie aan de voorwaarden voldoet, wordt deze plek geregistreerd. Wanneer de eigenaar tot verkoop wil overgaan, moet dit bij de gemeente gemeld worden en wordt de buurt geïnformeerd.

Wanneer de buurt het gebouw of de grond wil kopen, krijgt men 6 maanden de tijd om een competitief bod uit te brengen. In die periode (een 'moratorium') mag de eigenaar het vastgoed aan niemand anders verkopen. Als de eigenaar niet akkoord gaat met het bod van de buurt, kan hij het gebouw of de grond aan een andere partij verkopen. Panden of grond in eigendom van een lokale overheid kunnen op basis van *Community Asset Transfer* worden overgedragen aan een bewonersinitiatief -in de praktijk vaak een bewonersbedrijf c.q. wijkonderneming- tegen een prijs onder de marktwaarde, soms zelfs voor een symbolisch bedrag. Dit vanwege de maatschappelijke waarde van het vastgoed voor de buurt. Het is gebruikelijk dat het bewonersbedrijf een rechtsvorm heeft met een *asset lock* (vermogensklem). Zo'n vermogensklem zorgt ervoor dat het vermogen dat een bewonersbedrijf opbouwt, bij ontbinden moet worden overgedragen aan een bedrijf met een vergelijkbare missie en behouden blijft voor de buurt.

The Ivy house in Londen is een voorbeeld van het Right to Bid in Engeland op basis van de Localism Act 2011: deze *pub* is sociaal-cultureel gezien een traditionele ontmoetingsplek in de buurt. Het Bramley Baths, een zwembad in Leeds, is een voorbeeld van een Community Asset Transfer.

Locals save 'community asset' the Ivy House

By Roger Protz

12-May-2013 - Last updated on 13-May-2013 at 11:14 GMT



RELATED TAGS: ivy house, Public house

Tessa Blunden held her wedding reception in the Ivy House in Nunhead, south London, and the Victorian pub was dear to her heart. When the young solicitor heard last year that Enterprise Inns planned to close the Ivy House and sell it to a property developer she was outraged and found many other customers shared her anger. Roger Protz discovers the full story.



Tessa Blunden (far right) set up a steering group of local residents. Image: Ewan Munro

They didn't go away and drink elsewhere but banded together and used new legislation to help save the pub. The Ivy House will reopen in the late summer and once again become a part of the local community.

The Ivy House, Londen. Victoriaanse pub uit de jaren dertig.

2. BUURTRECHTEN IN NEDERLAND

In Nederland zijn buurtrechten nog niet in nationale wetgeving opgenomen. Wel stemde de ministerraad in juni 2020 in met het wetsvoorstel 'Versterking participatie op decentraal niveau'. Dit wetsvoorstel regelt dat gemeenten in artikel 150 lid 1 van de Gemeentewet de opdracht/mogelijkheid krijgen om in een participatieverordening op te nemen hoe inwoners en maatschappelijke initiatieven te betrekken bij de verschillende beleidsfasen: voorbereiding, beleidsontwikkeling, uitvoering en evaluatie (die laatste 3 zijn nieuw). Door inspraak (de enige vorm die het huidige artikel 150 Gemeentewet verplicht stelt), óf participatie, bijvoorbeeld uitdaagrecht.

Het uitdaagrecht als specifieke vorm van participatie in de uitvoering van beleid, wordt óók opgenomen in artikel 150 lid 3 van de Gemeentewet én artikel 147, lid 3 van de Provinciewet. Dit lid onderstreept dat de gemeenteraad of provinciale staten regels voor uitdaagrecht kunnen opstellen.

De verwachting is dat inwoners en maatschappelijke initiatieven door de wet Versterking participatie decentraal meer betrokken worden in verschillende beleidsfasen en dat bestuur en inwoners dichter bij elkaar komen. Het wetsvoorstel is voor de zomer 2020 voor advies aan de Raad van State aangeboden.

UITDAAGRECHT IN DE PRAKTIJK

Op lokaal niveau wordt steeds meer ervaring opgedaan met het uitdaagrecht. In 168 gemeenten (peildatum eind 2019) wordt er daadwerkelijk invulling aan gegeven, door het voor inwoners en lokale verenigingen mogelijk te maken een alternatief voorstel in te dienen voor de uitvoering van een maatschappelijke voorziening in hun directe omgeving. In het in 2019 verricht onderzoek ter ondersteuning van het samenwerkingsprogramma Democratie in Actie wordt over het uitdaagrecht in Nederland het volgende gezegd:

Van de 168 gemeenten die werken met het uitdaagrecht, zijn 'slechts' 67 keer gemeenten daadwerkelijk uitgedaagd. De manier waarop gemeenten het uitdaagrecht proberen vorm te geven, is heel verschillend. Het verschilt van beleidsplannen, spelregels, randvoorwaarden, verordeningen, vermeldingen op gemeentelijke websites tot daadwerkelijke uitdagingen. Daarnaast verschilt de definitie van het uitdaagrecht en de toepassing daarvan per gemeente. Uit ons onderzoek blijkt, dat de kracht van het uitdaagrecht zit in lokaal maatwerk. Er is geen standaardproces of werkvorm voor het uitdaagrecht, iedere gemeente richt het in op een eigen manier.

Wat opvalt aan de initiatieven bij het uitdaagrecht is dat het breed en divers gebruikt wordt. Vaak voor taken bij groenbeheer, omdat dat voor bewoners het eenvoudigst is om mee te starten. Andere taken die worden uitgedaagd, zijn: schoon(houden van een winkelcentrum, markt, straat, park), welzijn, werkgelegenheid, stadsontwikkeling, herinrichting straat en het beheer, onderhoud en exploitatie van bijvoorbeeld speeltuinen, dierenweiden en buurthuizen.¹ Initiatiefnemers denken over het algemeen niet binnen de kaders van de gemeenten; uitdagingen gaan dan ook vaak over meerdere beleids-terreinen.

¹ <https://righttochallenge.nl/right-to-challenge-voorbeelden-van-r2c> (Geraadpleegd op 27 november 2020)

RIGHT TO BID IN DE PRAKTIJK

Dat het Right to Bid minder bekend is bij gemeenten merkten wij eind 2018 toen wij startten met de eerste wervingsronde voor het Lab. Daar waar eind 2019 zo'n 168 gemeenten al werkten met het uitdaagrecht waren er begin 2019 maar enkele gemeenten die samen met initiatiefnemers een voorzichtige verkenning van Right to Bid wilden starten.

> “Het Right to Bid-traject is zijn tijd vooruit!”

Ines Balkema, programmamanager Right 2 Challenge/Cooperate, gemeente Rotterdam

Deelnemers gaven aan dat de ervaringen met Right to Bid nog te beperkt waren om te onderzoeken welke ruimte er binnen bestaande kaders was om het Right to Bid te incorporeren in Nederland.

> “De prioriteiten van de raden en colleges lagen na de gemeenteraadsverkiezingen in een aantal gemeenten bij andere onderwerpen. Wel bij burgerparticipatie in brede zin, maar niet per se bij Right to Bid.”

Mathilde van de Ven, senior beleidsmedewerker lokale democratie, VNG



3. RIGHT TO BID IN DE PRAKTIJK: BUURTRECHT ÉN PARTICIPATIE- INSTRUMENT

Het Right to Bid is een buurtrecht voor bewoners en participatie-instrument voor gemeenten.

De aanspraak op Right to Bid kan via twee routes tot stand komen:

- ◆ Bewoners nemen zelf het initiatief en kloppen bij de gemeente aan, of
- ◆ De gemeente maakt kenbaar dat zij een pand gaat verkopen en geeft bewoners (initiatieven) de mogelijkheid plannen voor aankoop in te dienen. Dat kunnen plannen zijn van de huidige gebruikers van het pand, of van andere bewonersinitiatieven.

WAAR LOPEN BEWONERS (INITIATIEVEN) EN GEMEENTEN IN DE PRAKTIJK TEGENAAN?

In de Meentwerf (Hilversum)

Sinds 2014 is In de Meentwerf een actieve creatieve broedplaats. Stichting Meentwerf wil het pand nu aankopen, maar dat is nog niet gelukt, vooral omdat deze overname niet goed past binnen het gemeentebestuur. De gemeente Hilversum en De Meentwerf willen het moeilijke proces dat initiatieven moeten doorlopen vereenvoudigen en concrete noodzakelijke stappen doen opnemen in lokaal beleid en regelgeving. Maar hoe?

- ◆ Hoe kun je de ambtelijke organisatie mee laten bewegen?
- ◆ Welke stappen zijn er nodig om te komen tot een Right to Bid zowel vanuit het initiatief als van de gemeente?
- ◆ Hoe kun je het pand van De Meentwerf reëel taxeren?
- ◆ Hoe kan de huurovereenkomst met optie tot koop van het pand van De Meentwerf (maatschappelijk vastgoed) opgesteld worden?

Buurtcentrum In de Boomtak (Tilburg)

Buurtcentrum In de Boomtak is sinds 2015 eigendom van Stichting B&E In De Boomtak. Exploitatie draait geheel op vrijwilligers. De inkomsten aan verhuur en buffetomzet gaan op aan hypotheekaflossing, uitbetaling rentecertificaten en gas, water en licht. Het pand heeft grondige renovatie nodig, maar daarvoor is er geen financiële ruimte. Vrijwilligers en bestuur lopen tegen hun grenzen. De continuïteit staat onder druk. In de Boomtak maakt zich zorgen over de toekomst. Het bestuur heeft grote behoefte aan professionalisering, commercialisering van diensten en financiering van de renovatie.

- ◆ (Hoe) kan de gemeente Tilburg In de Boomtak ondersteunen - zonder te vervallen in subsidies?

Het Wijkpaleis (Rotterdam)

In Het Wijkpaleis komen sinds 2015 inwoners samen om samen te maken. Sinds een aantal jaar is Het Wijkpaleis gevestigd in een voormalig schoolgebouw dat de stichting huur-koopt van de gemeente. Daartoe moest wel eerst de waarde van het te realiseren maatschappelijk vastgoed vastgesteld worden. De gemeente financierde het verschil tussen de herbouwwaarde en de hogere marktwaarde (taxatie van verkoopwaarde vrij van huur en gebruik). Over 2 jaar wil de stichting het gehuurde pand kopen en wordt de buurt volledig eigenaar.

- ◆ Hoe maak je een sluitende businesscase, waarbij recht wordt gedaan aan de marktwaarde van het gebouw en de gewenste maatschappelijke functie?
- ◆ Hoe maak je tijdelijke projecten (vaak ook gericht op tegengaan van leegstand) blijvend?

Het Verhalenhuis Belvédère (Rotterdam)

Het Verhalenhuis Belvédère is een succesverhaal. Tien jaar geleden stond het markante/historische gebouw (anno 1894) aan de Rechthuislaan in de Rotterdamse wijk Katendrecht, met 4 verdiepingen en een roemruchte geschiedenis op de nominatie voor de sloop. De buurt protesteerde totdat het Verhalenhuis Belvédère eerst de bovenste verdiepingen van het pand en later ook de begane grond kocht. Nu komen in het Verhalenhuis meer dan 75 nationaliteiten samen op deze stedelijke verbindingssplek.

Tien jaar geleden geloofde de woningcorporatie, de eigenaar van de bovenverdiepingen van het pand, niet dat de initiatiefnemers van het Verhalenhuis de financiële middelen zouden kunnen organiseren om het pand te kopen. Ook de gemeente, eigenaar van de begane grond, had twijfels over de haalbaarheid van de ambities van het Verhalenhuis.

Toen duidelijk werd dat de initiatiefnemers financiële middelen hadden geregeld, wilde de gemeente wél meedenken over de overname. Het Verhalenhuis sloot een koop-/huurconstructie met de woningbouwcorporatie en kon de begane grond huren van de gemeente met de mogelijkheid deze na 5 jaar tegen een redelijke prijs te kopen. De afspraken werden vastgelegd bij een notaris en dat is achteraf belangrijk gebleken. Na die 5 jaar hadden de initiatiefnemers met andere ambtenaren te maken die de geschiedenis niet kenden en bleken de vastgelegde afspraken niet makkelijk te verzilveren. Maar na veel overleg is het toch gelukt. Vijf jaar na de basisafspraken is de stichting Het Verhalenhuis volledig eigenaar van het pand.

Om alle verdiepingen van het markante pand te verbouwen en het Verhalenhuis te ontwikkelen was veel geld nodig. Het Verhalenhuis heeft onder andere gekozen voor het uitgeven van de innovatieve Belvédère Obligaties: een combinatie van geld uitlenen en schenken. Het geeft particulieren en bedrijven de gelegenheid om op een fiscaal aantrekkelijke manier bij te dragen en mee te financieren.

De 2 Thermen (Alphen aan den Rijn)

De 2 Thermen zijn twee overdekte zwemcomplexen. Een daartoe opgerichte BV heeft de exploitatie van de gemeente overgenomen. Na een jaar kreeg de BV ook de verantwoordelijkheid voor beheer en groot onderhoud. De budgetten hiervoor zijn (nog) niet overgedragen. De bijna-eigenaar wil een maatschappelijk component toevoegen. Daarom zoekt de BV samenwerking met onder meer de gemeente.

Tot nu toe stimuleert de gemeente vooral het beheer (gebruik en exploitatie) van sportaccommodaties en ziet daarin een grotere rol voor de gebruikers of huurders. De gemeente heeft nog weinig ervaring met overdracht van eigendom. Maar het overdragen van grote budgetten is juridisch lastig. De gemeente wil meer balans tussen 1. aanbestedingsbeleid en subsidies en 2. de continuïteit en eigen financiering. Daarbij is verandering van houding en mentaliteit belangrijk: kijk wat er wél kan en hoe je zo'n idee kunt realiseren.

De Hof van Seghwaert (Zoetermeer)

Sinds 2014 ontfermen buurtbewoners zich over een eeuwenoude perenboomgaard. De stichting De Hof van Seghwaert runt er een wijktuin, waar inmiddels in een aantal kleine gebouwen ook regelmatig activiteiten voor wijkbewoners en andere geïnteresseerden worden georganiseerd.

De stichting heeft het terrein tot nu toe in bruikleen van de gemeente.

- ◆ Kan de stichting de boomgaard als collectief overnemen? Kopen van één hectare grond is onbetaalbaar.
- ◆ Kan de stichting meerdere groenactiviteiten samen ontwikkelen met Right to Bid?

4. ADVIEZEN EN TIPS

1. BUNDEL DE KRACHTEN EN BENOEM HET GEMEENSCHAPPELIJKE BELANG

Bewoners(initiatieven) willen maatschappelijke functies en voorzieningen in de wijk behouden of creëren. En/of leegstand en verwaarlozing voorkomen en een historisch/iconisch gebouw dat belangrijk is voor de lokale buurtidentiteit redden. De afdeling vastgoed van de gemeente kijkt veelal vooral naar de financieel-economische waarde. Bewoners die zich actief inzetten voor hun buurt lopen er tegenaan dat de gemeente niet altijd dezelfde urgentie voelt als zij.

Tips voor gemeenten

- ◆ Neem bewonersinitiatieven serieus. Bewoners weten als geen ander wat de behoeften en mogelijkheden zijn in de wijk.
- ◆ Wees faciliterend en ondersteunend. Bijvoorbeeld door “het nomineren van gebouwen en grond in de buurt, zoals in Engeland gebeurt. Een positieve en proactieve manier om te laten weten welke plekken belangrijk zijn voor de buurt. Het geeft een signaal aan de eigenaar dat de buurt betrokken is bij deze plek en dat ze graag meedenken en werken aan een goede bestemming die recht doet aan de waarde die het heeft”, aldus Kristel Jeuring, projectleider Buurtrechten en Ondernemende bewonersinitiatieven bij LSA.
- ◆ Zie de kansen en voordelen, zoals publieke taken en verantwoordelijkheden met andere partijen delen.

Tips voor bewoners(initiatieven)

- ◆ Kom in actie voor het waardevolle vastgoed in je wijk.
- ◆ Kom met creatieve en onderscheidende oplossingen.
- ◆ Zorg voor draagvlak onder andere buurtbewoners.

➤ “In de huidige economische situatie leveren woningen veel meer geld op, maar door het verdwijnen van maatschappelijke functies zal op den duur de waarde van alle woningen afnemen, omdat de buurt minder aantrekkelijk wordt en de diversiteit in de wijk afneemt. Daarom moet maatschappelijk vastgoed blijvend beschikbaar blijven voor maatschappelijke functie en niet verkocht worden voor op het oog meer winstgevendende gebruiksfuncties.”

Stadsactiviste Jane Jacobs (2009) in haar boek ‘The Death and Life of Great American Cities’

2. WAARDEER MAATSCHAPPELIJKE/SOCIALE FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Bewonersinitiatieven willen graag dat het maatschappelijk rendement wordt meegewogen bij de waardering van hun initiatief. Gemeenten vragen zich op hun beurt af hoe de maatschappelijke waarde en baten kunnen worden gemeten in de beoordeling van een bewonersinitiatief en -in het geval van overname- in de taxatie van het vastgoed. Dus: wat is de maatschappelijke waarde van maatschappelijk vastgoed en hoe bereken je het?

Wat is 'maatschappelijke waarde'?

Om inzicht te krijgen in de maatschappelijke waarde is er volgens Kristel Jeuring (LSA) een aantal onderdelen die vaak terugkomen:

- ◆ Het belang van plekken om elkaar te ontmoeten als bouwsteen voor sociale cohesie - en om eenzaamheid tegen te gaan.
- ◆ Verbetering/intensivering van het gebruik van het gebouw (langere openingstijden, meer gebruikers, gevarieerder aanbod, etc.)
- ◆ Belang van vastgoed als basis voor duurzame bewonersorganisaties.
- ◆ Bewonersorganisaties kunnen externe financiering aantrekken voor de (door)ontwikkeling van een gebouw of grond die voor een gemeente niet toegankelijk zijn.
- ◆ Het eigendom voor de buurt voedt trots in de buurt en kan bewonersactiviteiten die lokaal waarde creëren inspireren en verder helpen.

Het integreren van maatschappelijk rendement in gebieds- en vastgoedontwikkeling is complex, maar niet onmogelijk. Maar om het in cijfers uit te drukken, moet je het eerst definiëren. Met andere woorden: je moet het leren kwalificeren en kwantificeren en daarmee leren (her)waarderen.

Met het Right to Bid kan er een open en transparante discussie plaatsvinden over de waarde van het pand én de functie die het vervult. Financiële waarde van vastgoed en andere maatschappelijke belangen en waarden komen samen. Het integreren van maatschappelijk rendement in vastgoedexploitatie en gebiedsontwikkeling is de gewenste richting voor nieuwe en innovatieve financiële arrangementen.

- > **“De huidige en gangbare financiële arrangementen gaan uit van in geld uitgedrukte financiële kosten en baten. Maar dat kan en moet anders. Het is geen probleem dat gemeenten de commerciële prijs vragen, maar dan moeten ze wel de maatschappelijke opbrengsten meetellen.”**

Wouter Vos, adviseur en ondernemer Social Impact, Rebel

Maatschappelijke businesscase (mBC)

Een maatschappelijke businesscase (mBC) is een gestructureerde kosten-baten afweging waarin het economische én maatschappelijke nut van een organisatie samenkomt. Zet directe kosten/opbrengsten (huur- en verkoopopbrengsten) en indirecte kosten/opbrengsten (maatschappelijke opbrengsten/waarden, zoals opbrengsten voor de leefbaarheid, de lokale binding en identiteit) op een rij.

- > **“Er lijkt vaak een keuze gemaakt te moeten worden tussen financieel rendement en maatschappelijk rendement. Het is of het één, of het ander. Maar waarom kunnen we beide waarden niet samentrekken en een open en integraal gesprek voeren over de totale waarde van vastgoed en functie?”**

Wouter Vos, adviseur en ondernemer Social Impact, Rebel

Tips voor initiatiefnemers

- ◆ Bespreek de financiële waarde van het vastgoed én de functie/maatschappelijke belangen open en transparant.
- ◆ Bepaal de toegevoegde waarde van het initiatief. Zie de waardemeter '[Maatschappelijk vastgoed van waarde](#)': een handige tool om eenvoudig inzichtelijk te maken welke waarden een rol spelen bij een initiatief.
- ◆ Integreer maatschappelijk rendement in vastgoedexploitatie en gebiedsontwikkeling.

Tips voor gemeenten

- ◆ Communiceer in begrijpelijke taal; leef je in de belevingswereld van de bewoner in – denk minder in de eigen beleidskolommen en gemeentelijke structuren/initiatieven.
- ◆ Realiseer je dat de taak van de gemeente breder is dan burgerparticipatie stimuleren en faciliteren. De gemeente behartigt ook het algemeen belang (en vaak: tegengestelde belangen), is eigenaar van de openbare ruimte en handhaver.
- ◆ Heb bij formulering van beleid oog voor 'brede welvaart': financieel-economisch gewin en economische groei én gezondheid, woonplezier en inclusie. Gebruik (monitoren van) brede welvaart ook om het economisch beleid te prioriteren en te sturen op andere indicatoren dan alleen met het Bruto Regionaal Product (BRP).
- ◆ Besteed maatschappelijk aan (o.g.v. Aanbestedingswet 2012). Neem maatschappelijk relevante criteria en gunningsvoorschriften op in de aanbesteding (vermaatschappelijken) en maak de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) een verzameling van (sub)criteria (en niet alleen de laagste prijs).
- ◆ Stel maatschappelijke businesscase op.
- ◆ Lees: '[Het sturen op maatschappelijke meerwaarde bij het Rijksvastgoedbedrijf](#)' en '[Waarde maken uit leegstand](#)'.
- ◆ Ontwikkel nieuwe/innovatieve financiële arrangementen.

Brede Welvaart

In de Miljoenennota van 2019 kondigt het kabinet een nieuwe economische visie aan: 'Het kabinet streeft naar het vergroten van de welvaart in brede zin, want een goed leven vraagt om meer dan economische groei en koopkracht.'

Inmiddels heeft het CBS voor de eerste keer de Regionale Monitor Brede Welvaart 2020 uitgevoerd. Het CBS kijkt naar de brede welvaart 'hier en nu': de kwaliteit van het leven en de omgeving waarin mensen leven, zoals materiële welvaart, gezondheid en milieu. En daarnaast kijkt het CBS naar brede welvaart 'later': de sociale en economische omstandigheden en natuurlijke hulpbronnen die volgende generaties nodig hebben.

3. HEB LEF EN LAAT TAKEN LOS

Maatschappelijk vastgoed overdragen, vraagt durf. De moed om de eigen publieke taken die aan maatschappelijk vastgoed zijn gekoppeld gedeeltelijk of geheel 'los' te laten. Bij de overdracht gaat het enerzijds om taken en anderzijds om de stenen, ofwel het gebouw. Bewoners en private partijen kunnen veel maatschappelijke uitvoeren. Maar bij uitvoer alleen verleg je de verantwoordelijkheid niet helemaal; bij privatiseren wél.

- **“In een koopcontract kun je voorwaarden opnemen om het eventueel gedeeltelijk, maatschappelijk gebruik te waarborgen. Je privatiseert de taken, met als voordeel een grotere slagkracht en ondernemerszin van de initiatiefnemer, en tegelijkertijd waarborg je de voortzetting van de maatschappelijke functies.”**

Lot Vermeer, sociaal ondernemer en initiatiefnemer, De Meentwerf

- **“Niet alle taken of diensten die een gemeente uitvoert, kunnen worden overgenomen door burgerinitiatieven. Ik zet er serieuze vraagtekens bij daadwerkelijke overdracht van zulke taken als de overheid daarmee haar eindverantwoordelijkheid verliest. Het volledig, dat wil zeggen juridisch, overdragen van deze taken en diensten is feitelijk privatiseren. Beheer, uitvoer en exploitatie door een private partij als een burgerinitiatief is daarentegen wel mogelijk.”**

Esmée Driessen, onderzoeker/promovenda R2C en burgerinitiatieven, Universiteit Leiden

Huurkoop of gedeeld eigenaarschap?

Overname van maatschappelijk vastgoed is een grote stap. We zien verschillende constructies:

- ◆ huurkoop. Geeft het bewonersinitiatief de ruimte om een stevige basis op te bouwen voordat wordt overgegaan tot koop en het geeft de gemeente de tijd om te zien ‘wat voor vlees ze in de kuip hebben’. Daarnaast kun je het recht van (terug)koop opnemen in het koopcontract of het pand in ‘bruikleen geven’. Zo waarborg je het behoud van het maatschappelijk vastgoed voor de gemeenschap.
- ◆ gedeeld eigenaarschap, zoals een erfpachtconstructie, waarbij de gemeente eigenaar blijft van de grond, of een constructie waarbij de gemeente eigenaar blijft van het casco, en het initiatief het eigenaarschap verwerft van de inbouw van het pand. In beide gevallen ga je dan wel een langdurige relatie met elkaar aan, die ook van beide partijen inzet en samenwerking vraagt.

Financiering en randvoorwaarden

Vastgoed-exploitatie is een belangrijke inkomstenbron voor een duurzaam bewonersbedrijf. Als bewoners eigenaar van het vastgoed zijn, zijn ze minder afhankelijk van subsidies.

Het onderhoud van het pand kan zo veel mogelijk door bewoners worden gefinancierd. Maar voor veel maatschappelijke initiatieven zal een structurele financiële ondersteuning vanuit de overheid noodzakelijk blijven. Met name zorg- en welzijnstaken zullen vrijwel altijd overheidsgeld nodig hebben. De continuïteit van maatschappelijke activiteiten en de deelname van kwetsbare groepen (inclusie) in de samenleving moet gewaarborgd blijven. Geen gemakkelijke opgave voor bewoners (initiatieven) die daar na overname verantwoordelijk voor zijn.

- **“Voor de aankoop van vastgoed kan er zelden voldaan worden aan een marktconforme prijs zonder enige vorm van subsidiering. Je ziet vaak een financieringsmix, waar er een korting op de marktwaarde gegeven wordt en/of sprake is van geefgeld, bijvoorbeeld subsidie vanuit een overheid of financiering vanuit een fonds.”**

Kristel Jeurig, LSA

Subsidie afhankelijk van omgevingsfactoren

Wil je als overheid subsidiëren, dan zijn omgevingsfactoren bepalend in de overweging. In armere gebieden en wijken zijn de initiatieven vaak het hardst nodig. Maar ook in gebieden waar de vastgoedprijzen de pan uit rijzen, dreigen maatschappelijke voorzieningen in de knel te komen en kunnen initiatieven vaak onmogelijk de marktwaarde van vastgoed ophoesten. De organisatiegraad/-kracht van bewoners en de economische waarde van gebouwen verschillen per lokale context.

Tips voor gemeenten

- ◆ Leg de rol van buurtinitiatieven vast in de beleidsnota buurten, de participatieverordening en kadernota vastgoed.
- ◆ Wat wil bereiken? Wil je dat inwoners op de hoogte raken van de mogelijkheden op het gebied van buurtrechten die jij in jouw gemeente faciliteert? Wil je een makkelijke ingang creëren voor allerlei initiatieven? Wil je een subsidiepot beschikbaar stellen? Stippel je route uit.
- ◆ Denk strategisch na: wat wil je minimaal behouden en wat wil je over 10 jaar nog hebben?
- ◆ Denk na over wat je vastlegt. Bied je bijvoorbeeld bij ingang van een huurovereenkomst al direct de optie tot koop en terugkoop?
- ◆ Onderzoek de verschillende mogelijkheden die er zijn voor overname van maatschappelijk vastgoed.
- ◆ Houd er rekening mee dat een bewonersinitiatief een periode van minimaal 6 maanden of langer nodig heeft om zich te ontwikkelen en de financiering en businesscase rond te krijgen.
- ◆ Zorg voor goede voorbeelden die inspireren.
- ◆ Geef je bepaalde instanties de voorkeur? Waarom? Motiveer je keuzes en wees transparant over de genomen stappen.
- ◆ Zorg dat iedereen, daadwerkelijk, mee kan doen.
- ◆ Houd rekening met de lokale context en geef als gemeente ruimte aan experimenten waarbij maatschappelijk vastgoed wordt overgenomen.
- ◆ Durf te experimenteren!

Tips voor buurtbewoners/-initiatieven

- ◆ Zorg voor continuïteit van maatschappelijke activiteiten en de deelname van kwetsbare groepen (inclusie) in de samenleving moet gewaarborgd blijven.



Buurtgericht werken in Hilversum

De vastgoednota van de gemeente Hilversum benoemt het Right to Bid niet expliciet. Maar de gemeente werkt in de praktijk wel buurtgericht: als de buurt iets met een pand wil, neemt het college dat eerst in overweging, voordat het op de markt te koop wordt aangeboden. De gemeente Hilversum voert situationeel grondbeleid. Dat kan betekenen dat de gemeente maatschappelijke vastgoed terugkoopt, zoals onlangs een verenigingsgebouw van een particuliere eigenaar.

Uitvoeringsnotitie Buurten 3.0 (gemeente Hilversum)

- ◆ Het experimenteren met Uitdaagrecht (Right to Challenge) in die wijken waar daartoe initiatieven zijn. Uitdaagrecht vraagt veel van de initiatiefnemers. Ze gaan voor langere tijd een verantwoordelijkheid aan, die zij overnemen van de gemeente. Dat impliceert een stevige organisatie, die continuïteit kan bieden en professioneel te werk gaat. Als gemeente hebben we de ambitie met minstens twee van dergelijke initiatieven aan de slag te willen. Uitgangspunt hierbij is dat initiatiefnemers zelf zorgen voor een breed draagvlak in de buurt;
- ◆ Hilversum heeft een vastgoedbeleid waarin is vastgelegd hoe zij wenst om te gaan met verhuur en verkoop van (maatschappelijk) vastgoed. De gemeente is zich daarnaast bewust van de ontwikkelingen die er landelijk zijn met betrekking tot de overdracht van maatschappelijk vastgoed aan maatschappelijke initiatiefnemers (Right to Bid). De gemeente wil het gesprek daarover met initiatiefnemers open in gaan, met het vigerende vastgoedbeleid als vertrekpunt. (p.6)

Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020 - 2023 (gemeente Hilversum)

“Inspelen op de situatie” Uitgangspunt 2 – financieel en maatschappelijk rendement

De gemeente Hilversum kiest bij haar grond- en vastgoedbeleid voor een combinatie van financieel en maatschappelijk rendement. Het uitgangspunt is het realiseren van een marktconforme prijs. Wanneer dit niet haalbaar is voor het gewenste maatschappelijk rendement, kan ervoor gekozen worden om een subsidie te geven. Hiermee creëren wij inzicht in het proces en de maatschappelijk bijdrage van Hilversum.

4. ONDERNEMEN EN VERDIENEN: DE SEMI-COMMERCIELE VASTGOEDEXPLOITATIE

Veel subsidies en fondsen bieden tijdelijk geld. Het ontbreken van structurele subsidiëring maakt maatschappelijke initiatieven kwetsbaar, zeker als ze willen doorgroeien.

Bewonersinitiatief moet professionaliseren

Na overname van het maatschappelijk vastgoed worden bewoners de facto vastgoedeigenaar en verantwoordelijk voor de vastgoedexploitatie. De organisatievorm moet mee veranderen: van een informeel vrijwilligersinitiatief naar een formele organisatie met een kostendekkende en/of financieel rendabele exploitatie. Voor beheer en de exploitatie wordt vaak een stichting opgericht, maar dat kan ook een andere juridische organisatievorm zijn (vereniging, coöperatie, Wijk B.V.).

> **“Verdienmodellen staan onder druk. Exploitatie zonder subsidie blijft lastig; het gebruik door maatschappelijke partijen genereert weinig inkomsten.”**

Lisette Sweep, stichting In de Boomtak

Om het Right to Bid goed te kunnen uitvoeren, móet je als wijkinitiatief enigszins commercieel kunnen denken en handelen. Maak daarom een sluitende businesscase (zie tip 2.2).

- > “Om echt te kunnen ondernemen, moet een ondernemer de vruchten kunnen plukken van z’n omzet. Hoe lager je de kosten organiseert, hoe meer je kan investeren en ontwikkelen. Met subsidie werk je kostendekkend, maar je kunt daarmee minder ontwikkelen en daarmee niet echt ondernemen. Als je afhankelijk bent van de gemeente/subsidies is het lastig om langetermijnvisies en afspraken te maken. Daarom is verzelfstandiging bij bewonersinitiatieven interessanter.”

Wouter Vos, adviseur en ondernemer social impact bij Rebel

- > “Het is duidelijk dat de buurt veel voordeel kan hebben bij het overnemen van vastgoed. Het eigendom van vastgoed zorgt voor meer mogelijkheden tot ondernemen en kan de impact vergroten. Een bewonersbedrijf kan zo een inkomstenbron ontwikkelen waarmee ze naar eigen inzicht kunnen investeren in de buurt. Ook heeft het bewonersbedrijf dat eigenaar is toegang tot andere geldstromen voor de doorontwikkeling van een gebouw, zoals crowdfunding en fondsen.”

Kristel Jeurig, LSA

Tips voor initiatiefnemers

- ◆ Denk en doe als een ondernemer.
- ◆ Neem voldoende tijd om de overname voor te bereiden.
- ◆ Maak een maatschappelijke businesscase (mBC) (zie advies 2.2).
- ◆ Zoek de juiste mensen voor het BuurtBedrijf: mensen met doorzettingsvermogen en lef.
- ◆ Regel voldoende financiën, denk ook aan crowdfunding en fondsenwerving. Zorg voor een financieel model met economische activiteiten, waarbij een combinatie van geldstromen wordt aangeboden.
- ◆ Investeer als initiatief in een zo breed mogelijk en krachtig netwerk met teams van experts, ook in financiering en vastgoed.
- ◆ Sluit je aan bij een belangenorganisatie als het LSA. Daar is veel kennis aanwezig die je verder kan helpen.
- ◆ Formaliseer de organisatievorm: van een informeel vrijwilligersinitiatief naar een formele organisatie met een kostendekkende en/of financieel rendabele exploitatie. Richt een stichting, vereniging, coöperatie of Wijk B.V. op voor het beheer en de exploitatie.

- > “Je hebt een krachtig netwerk nodig, mensen die bereid zijn om voor je te knokken, die hun nek uit willen steken en die een breekijzer kunnen zijn bij de onderhandelingen met de betrokken partijen, ook en met name vanuit de vastgoedwereld.”

Els Desmet, initiatiefnemer, Verhalenhuis Belvédère

5. NEEM RIGHT TO BID OP IN BELEID EN REGELS, SCHEP KADERS EN HOUD BEWEEGRUIMTE

Op basis van het wetsvoorstel 'Versterking participatie op decentraal niveau' bepaalt de gemeenteraad het beleidskader voor participatie bij voorbereiding én uitvoering van beleid via de participatieverordening. Dit betekent dat ook bij Right to Bid lokale regelgeving opgesteld kan worden. Regelgeving rondom het Right to Bid is bedoeld om de kaders aan te geven van de handelingsvrijheid van college en ambtenaren.

Ruim op die regels

Eerder onderzocht Platform31 in [het experimentprogramma 'Ruim op die regels'](#) (2014-2016) in samenwerking met 10 gemeenten en 11 initiatieven hoe regelgeving maatschappelijke initiatieven belemmert. Een van de geleerde lessen is dat de huidige wet- en regelgeving op landelijk en lokaal niveau nog geen/onvoldoende rekening houdt met de veranderende rollen en rolopvattingen van overheid, burgers en maatschappelijke organisaties. Binnen de kaders van bestaande (lokale) wet- en regelgeving kan ruimte voor maatschappelijke initiatieven gevonden worden, maar de gewijzigde rolverhoudingen en gewijzigde uitvoering van (publieke) taken kunnen knellen bij maatschappelijk initiatief en nieuwe samenwerkingsvormen tussen maatschappelijk initiatiefnemers en overheden. De belangrijkste uitdaging voor gemeenten en initiatiefnemers ligt daarom in het vinden, creëren en benutten van deze ruimte om initiatieven maximaal groeiruumte te bieden.

Er zijn mythes over wat wel en niet mag. Zoals de aanname dat gemeenten hun diensten op grond van het Europees staatssteunrecht en de Wet Markt en Overheid niet goedkoper kunnen aanbieden dan reguliere aanbieders. Edoch: de Wet Markt en Overheid biedt juist de mogelijkheid om vastgoed voor een lager bedrag te verkopen als hiermee het algemeen belang wordt gediend. In het geval van Right to Bid gaat het om een eventuele lagere (ver)huur- en (ver)koopprijs bij respectievelijk (ver)huur en (ver)koop van maatschappelijk vastgoed.

> **"Ik snap dat je niet wilt dat een wijkinitiatief goedkoper bier gaat verkopen dan de kroeg, maar je moet genuanceerder kijken."**

Lydia Schijven, gemeente Tilburg

> **"Het is vaak niet zo ingewikkeld als iedereen denkt. Er is zelden sprake van 'staatssteun'. Ook is er de Wet Markt en Overheid, die de gemeenteraad de mogelijkheid biedt om een besluit te nemen over economische activiteiten die een algemeen belang dienen. Zo nam de gemeenteraad in Tilburg hier op 27 januari 2014 een raadsbesluit over, waarin het 'verhuur van maatschappelijk vastgoed' aan non-profit initiatieven een van de zes door de raad aangewezen economische activiteiten zijn.**

De wet maakt het wel mogelijk om af te wijken van de gedragsregels, maar dan dient dit wel te gebeuren op basis van een raadsbesluit. De wet bepaalt dat de genoemde (economische) activiteiten verricht worden in het algemeen belang. Uit een inventarisatie is gebleken, dat de gemeente Tilburg een aantal economische activiteiten uitvoert. Hierbij wordt niet de integrale kostprijs in rekening gebracht, terwijl het uit een oogpunt van algemeen belang wel wenselijk is, dat deze activiteiten op die manier worden aangeboden."

Jack De Wilde, beleidsmedewerker, gemeente Tilburg

In de (beleids)praktijk is sprake van herwaarderingen en vaststelling van marktconforme huren. Zo worden wijkcentra opeens veel duurder. Maar: als overheid zijn er instrumenten om af te wijken, ook vanuit het huidige economische publiekrecht.

Tips voor gemeenten

- ◆ Zoek goed uit wat er feitelijk/juridisch wel/niet mag en benut/creëer ruimte. Die ruimte is er.
- ◆ De Wet Markt en Overheid biedt juist de mogelijkheid om vastgoed voor een lager bedrag te verkopen als hiermee het algemeen belang wordt gediend. In het geval van Right to Bid gaat het om een eventuele lagere (ver)huur- en (ver)koopprijs bij respectievelijk (ver)huur en (ver)koop van maatschappelijk vastgoed.
- ◆ Leg in een raadsbesluit vast en zorg voor een goede motivatie welke economische activiteiten dusdanig het algemeen belang dienen, dat het gerechtvaardigd is af te wijken van de regel.

6. DENK EN DOE INTEGRAAL EN 'OUT OF THE BOX'

Vaak lopen bewoners er tegenaan dat de gemeente niet één geheel is. Overname van maatschappelijk vastgoed speelt zich af op het snijvlak tussen het fysieke en het sociaal domein. De ervaring leert dat het sociaal domein tegenover het fysiek-ruimtelijk domein kan staan. Dat bestuurders en ambtenaren niet altijd dezelfde inzichten en doelen hebben en dat belangen en politieke voorkeuren een rol spelen. Zo kan het college van BenW de afdeling Vastgoed en Grondzaken een opdracht meegeven die tegenstrijdig is met die vanuit het Sociale domein/Participatie of Economische zaken. En wanneer een pand in de verkoop gaat, gaat het van vastgoed naar Grondzaken.

Initiatiefnemers ervaren onvoldoende gemeente brede medewerking en lopen vast op de schotten-cultuur.

> **“Niemand weet over de beslissingsbevoegdheid, wie waar van is.”**

Lot Vermeer, sociaal ondernemer en initiatiefnemer, De Meentwerf

> **“Het komt voor dat opdrachten van wethouders tegenstrijdig zijn. De ene wethouder wil meer vergroenen, terwijl een andere wethouder actief inzet op meer woningen. Deze spanning zet zich voort in het ambtelijk apparaat.”**

Ines Balkema, programmamanager Right 2 Challenge/Cooperatie, gemeente Rotterdam

> **“De collega’s van vastgoed moeten bij een mogelijke verkoop rekening houden met de gemeentelijke vastgoedportefeuille en hoe deze strategisch en volgens de regels in te zetten”**

Harry Hoogenboom, bestuurs- en juridisch adviseur, gemeente Rotterdam

Gemeente Hilversum, Uitvoeringsnotitie Buurten 3.0

“Te vaak nog blijken de onzichtbare schotten tussen beleidsdomeinen een belemmering om betere antwoorden te vinden op vragen van inwoners.”

Eén aanspreekpunt

Bewoners vragen zich af hoe de gemeente is georganiseerd en hoe je de verschillende afdelingen binnen de gemeente mee krijgt. Voor hen is het belangrijk dat ze één aanspreekpunt hebben en dat deze in een vroeg stadium wordt aangewezen.

Veel gemeenten werken met buurtcoördinatoren en wijkwethouders. Die kunnen de regie terugpakken als het initiatief in de ambtenarij dreigt vast te lopen.

Interdisciplinair team met lef

Zorg voor een interdisciplinair team dat het initiatief verder kan brengen. Initiatiefnemers hebben er behoefte aan samen te werken met ambtenaren die tijd, kennis én lef hebben, die constructief meedenken en handelen - en hun nek durven uit te steken.

Draagvlak binnen de gemeentelijke organisatie en transparantie van de overheid bij de gemaakte keuzes is belangrijk. Het moet voor zowel gemeente als initiatiefnemer duidelijk zijn wie welke rol heeft en wat de spelregels zijn. Bestuurlijk commitment kan zich uiten in voornemens in een collegeakkoord. Ambtelijk kan dit commitment zich laten zien door mee te denken, collega's van andere afdelingen te betrekken in interdisciplinaire teams, gemeentelijke netwerken in te zetten en creatief en constructief te zoeken naar financiële ondersteuning (bijv. aanloopsubsidies).

Publiek-private samenwerking

Overname van maatschappelijk vastgoed is een samenspel tussen overheid, professionals, vrijwilligers en bewoners: publiek-private samenwerking. Om dat te laten slagen, is een open, actieve en lerende houding van initiatiefnemers én gemeenten en de wil om samen op te trekken en te willen leren, essentieel: samenwerkend leren in een geïntegreerde praktijk.

Tips voor gemeenten

- ◆ Handel als overheid, vanuit één visie. Denk en werk integraal.
- ◆ Zorg dat de initiatiefnemers een duidelijk aanspreekpunt (contactpersoon) hebben die zich specifiek bezighoudt met het uitdaagrecht, Right to Bid en burgerinitiatieven.
- ◆ Formuleer procedures met betrekking tot bewonersinitiatieven.
- ◆ Bestuur en management moeten de uitvoering ruimte geven en de mogelijkheid tot maatwerk.
- ◆ Wees transparant.

5. BEWONERSINITIATIEVEN UIT DE PRAKTIJK - UITGEBREID

DE MEENTWERF (HILVERSUM)

In 2014 wilden buurtbewoners, verenigd in Stichting Meentwerf, de oude gemeentewerf die al 10 jaar leeg stond en verwaarloosd was, herbestemmen tot een creatieve broedplaats waar jong en oud elkaar ontmoeten en samen bezig kunnen zijn met kunst, cultuur, natuurbeleving.

Eind 2014 gaf de gemeente Hilversum de initiatiefnemers het beheer van het pand. De gemeente vroeg Lot Vermeer, een van de initiatiefnemers en sociaal ondernemer, een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de mogelijkheden.

April 2017 besloot de gemeente een investeringskrediet van 120.000 euro vrij te maken voor verbouwing van het pand. Stichting Meentwerf investeerde eenzelfde bedrag met geld dat grotendeels werd opgehaald bij fondsen. De stichting moet de investering van de gemeente in 10 jaar terugbetalen met de huur. Zij betalen nu een marktconforme huurprijs aan de gemeente, maar ontvangen subsidie om het verschil tussen de marktconforme huur en kostprijs dekkende huur te overbruggen. De stichting is bouwheer van de verbouwing, in nauw overleg met een bouwkundige van de gemeente.

In maart 2019 is de Meentwerf officieel geopend met 6 ateliers, een ontmoetingsruimte (die per dagdeel te huur is) en een Mongoolse yurt op het terrein waar allerlei activiteiten plaatsvinden. Stichting Meentwerf wil het pand nu aankopen. Deze optie is in het haalbaarheidsonderzoek ook onderzocht, maar is er niet doorheen gekomen; het strookte niet met het collegebeleid.

> **“Het hele ontwikkelproces heeft jaren in beslag genomen. Het is duidelijk dat het project voor de bewoners een veel hogere prioriteit en urgentie heeft dan voor de gemeente. Voor bewoners is het project onderdeel van hun dagelijks leven geworden.”**

Lot Vermeer, sociaal ondernemer en initiatiefnemer, De Meentwerf



IN DE BOOMTAK (TILBURG)

In 2011 moesten 5 Tilburgse wijkcentra, waaronder In de Boomtak, vanwege gemeentelijke bezuinigingen sluiten en de toenmalige gebruikers, waaronder welzijnsorganisaties, moesten het pand verlaten. Voor bewoners een groot gemis, omdat In de Boomtak een belangrijke maatschappelijke functie in de buurt vervulde. Enkele wijkbewoners, verenigd in Stichting Beheer en Exploitatie In de Boomtak (B&E In De Boomtak), besloten het wijkcentrum over te nemen.

Omdat het jaarlijkse huurbedrag van 40.000 euro te hoog was, besloot de stichting het pand in 2015 van de gemeente te kopen. De taxatiewaarde van het pand was 400.000 euro, maar het werd vanwege de maatschappelijke waarde voor 200.000 euro verkocht. De Stichting financierde de aankoop met een hypotheek van 125.000 euro en 'crowdfunding'. De stichting verkocht wijkbewoners certificaten (aandelen) ter waarde van 125.000 euro (ook bedoeld voor een nieuwe keuken in het pand), die na 5 jaar met 3% rente aan de certificaathouders worden uitbetaald. In januari 2020 startte de uitbetaling van de certificaten. Na 15 jaar moet het buurthuis afgelost zijn en daarmee eigendom van de buurt.

Het initiatief draait geheel op vrijwilligers. De energierekening is een grote kostenpost.; verhuur en buffetomzet de grootste bron van inkomsten. Uitdaging nu: noodzakelijke renovatie, (geluids) isolatie en verduurzaming. Maar daarvoor er is geen financiële ruimte, omdat de stichting vastzit aan de hypotheek en de certificaten moet terugbetalen. De continuïteit staat onder druk. In de Boomtak maakt zich zorgen over de toekomst.

- > **“We proberen de boel draaiende te houden; we zijn aan het overleven. Voor veel vrijwilligers is hun werk voor In de Boomtak een soort dagbesteding. De dagelijkse coördinatie en vrijwilligersbegeleiding kost het bestuur veel energie en tijd. De rek is er uit.”**

Lisette Sweep, voorzitter, stichting In de Boomtak



HET WIJKPALEIS (ROTTERDAM)

Inwoners van de wijk Middelland in Rotterdam-West die behoefte hadden aan een plek om samen te komen en 'te maken' improviseerden in 2015 een ontmoetingsplek met werkplaatsen voor de buurt in het souterrain van een voormalig wijkontmoetingscentrum aan de 1e Middellandstraat te starten. Met de gebiedsorganisatie vonden zij een nieuw pand: een voormalig schoolgebouw (2.000 m² over 4 etages en een achterterrein van 1.500 m²) aan de Claes de Vrieselaan. De bewoners verenigden zich in 2017 in stichting Het Wijkpaleis.

De gemeente Rotterdam, die het Right to Bid als participatie-instrument verkent, dacht actief met de buurtbewoners mee. Samen ontwikkelden ze een financiële constructie die overdracht van het pand mogelijk maakte: huurkoop. Daartoe moest wel eerst de waarde van het te realiseren maatschappelijk vastgoed vastgesteld worden. De gemeente financierde het verschil tussen de herbouwwaarde en de hogere marktwaarde (taxatie van verkoopwaarde vrij van huur en gebruik). Deze huurkoopconstructie is niet gebruikelijk in Rotterdam en had nogal wat voeten in de aarde.

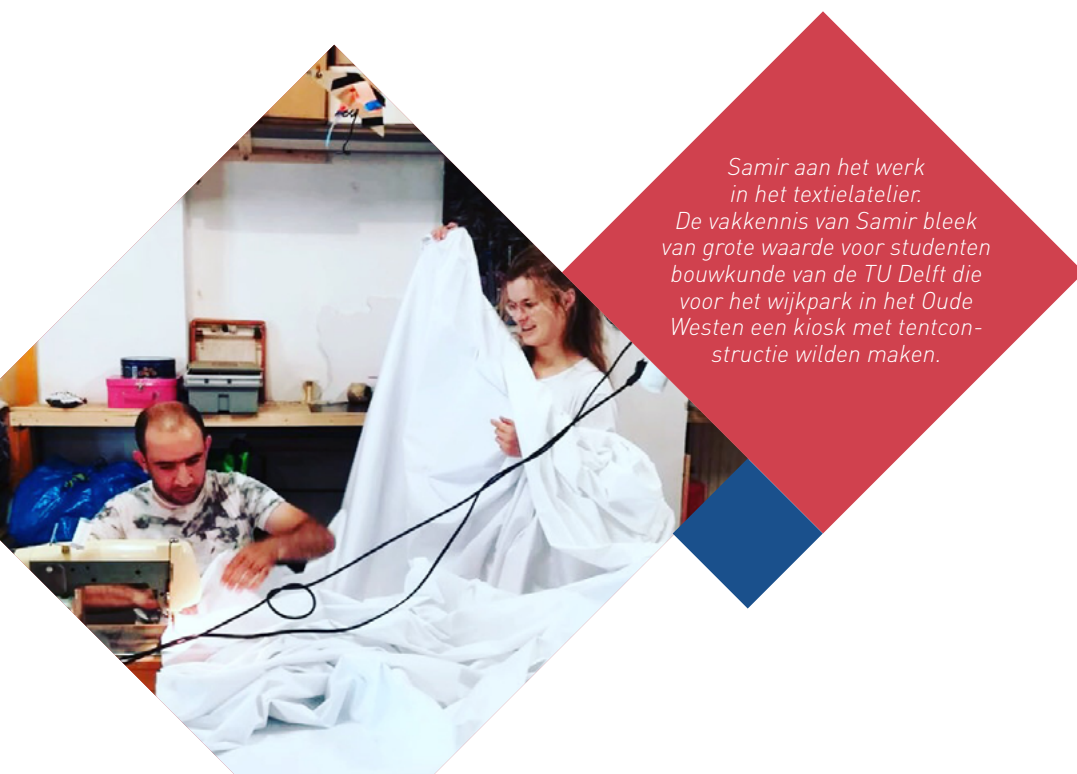
Op de begane grond realiseerde het Wijkpaleis inmiddels een dorpszaal, keuken, textielatelier, maaklokaal, muziekstudio en een creatieve ruimte voor jongeren. Op het achterterrein, de Paleistuin, komen een houtwerkplaats en buitenlokaal. Op de eerste en tweede verdieping zijn 18 werkplaatsen waar zo'n 35 creatieve makers uit Rotterdam-West werken. De bovenste verdieping wordt verhuurd als dependance aan een nabije basisschool.

Doel van de stichting is: de buurt verbinden, de maatschappelijke impact vergroten en de wijk economie stimuleren.

> **“We bieden ruimte aan buurtgenoten om hun wensen en dromen na te jagen. Zoals Samir, die in Aleppo (Syrië) in de textielindustrie werkte en in Het Wijkpaleis van textielontwerpster Monique zijn vaktaal leerde en nu als kleermaker bij de Bijenkorf werkt en op zijn beurt weer anderen helpt in het textielatelier.”**

Marieke Hillen, initiatiefnemer, buurtbewoner en bestuurslid, stichting Het Wijkpaleis

Over 2 jaar wil de stichting het gehuurde pand kopen en wordt de buurt volledig eigenaar. Nu is de uitdaging om de exploitatie te professionaliseren en te verduurzamen.



Samir aan het werk in het textielatelier. De vakkennis van Samir bleek van grote waarde voor studenten bouwkunde van de TU Delft die voor het wijkpark in het Oude Westen een kiosk met tentconstructie wilden maken.

VERHALENHUIS BELVÉDÈRE (ROTTERDAM)

Tien jaar geleden stond het markante historisch gebouw (anno 1894) aan de Rechthuislaan in de Rotterdamse wijk Katendrecht met 4 verdiepingen en een roemruchte geschiedenis (grandcafé, jazzclub ten tijde van de tweede wereldoorlog, bioscoop, worstelarena, Griekse nachtclub en restaurant, onderduikadres, kunstenaarswoning en -atelier en wijkmuseum) op de nominatie voor de sloop. De buurt protesteerde totdat het Verhalenhuis Belvédère eerst de bovenste verdiepingen van het pand en later ook de begane grond kocht.

- > **“Het Verhalenhuis wil persoonlijke verhalen van bewoners in de stad zichtbaar te maken, ontmoetingen creëren en zo bijdragen aan een meer verbinding en betrokkenheid. Er komen nu meer dan 75 nationaliteiten samen op deze stedelijke verbindingsplek waar werelden in de stad elkaar ontmoeten. Er is een Volkskeuken, waar mensen van diverse afkomst hun lievelingsgerecht koken en hun levensverhaal delen. In een omgebouwde ‘schaft-keet’ worden interviews gehouden, er is een expositieruimte en een opnamestudio, er zijn luistervoorstellingen en er is een gastenverblijf voor een vluchtschrijver die er een jaar mag werken en leven en ‘op adem kan komen’. Het Verhalenhuis is een plek van troost en hoop, waar mensen zich kunnen uiten en ‘de ander beter’ leren kennen.**



Het is een soort omgekeerde integratiecursus. Het persoonlijke verhaal gaat over veel, waaronder kracht en vitaliteit. Dat er een uur naar mensen wordt geluisterd, is meestal al een unieke ervaring. We merken dat er veel behoefte is aan persoonlijke aandacht.”

Els Desmet, initiatiefnemer, Verhalenhuis Belvédère

Tien jaar geleden geloofde de woningcorporatie, de eigenaar van de bovenverdiepingen van het pand, niet dat de initiatiefnemers van het Verhalenhuis de financiële middelen zouden kunnen organiseren om het pand te kopen. Ook de gemeente, eigenaar van de begane grond, had twijfels over de haalbaarheid van de ambities van het Verhalenhuis.

Toen duidelijk werd dat de initiatiefnemers financiële middelen hadden geregeld (een mix van financievormen: van (vele) particuliere obligatiehouders, donaties, fondsen en een lening van de Rabobank), wilde de gemeente wel meedenken over de overname. Het Verhalenhuis sloot een koop-/huurconstructie met de woningbouwcorporatie en kon de begane grond huren van de gemeente met de mogelijkheid deze na 5 jaar tegen een redelijke prijs te kopen. De afspraken werden vastgelegd bij een notaris en dat is achteraf belangrijk gebleken. Na die 5 jaar hadden de initiatiefnemers met andere ambtenaren te maken die de geschiedenis niet kenden en bleken de vastgelegde afspraken niet makkelijk te verzilveren. Maar na veel overleg is het toch gelukt. Vijf jaar na de basisafspraken is de stichting Het Verhalenhuis volledig eigenaar van het pand.

- > “Belangrijk is de ‘genius loci’, de geest van de plek. Een initiatief of invulling van een pand moet goed passen bij de plek. Het idee van het Verhalenhuis is niet op papier bedacht, maar ontstaan op basis van de verhalen over het pand en de verhalen van mensen die spontaan binnenkwamen. Het is organisch ontstaan door ‘goed te luisteren naar de plek’ en intuïtief te handelen.”

Els Desmet, initiatiefnemer, Verhalenhuis Belvédère

Om alle verdiepingen van het markante pand te verbouwen en het Verhalenhuis te ontwikkelen was veel geld nodig. Het Verhalenhuis heeft onder andere gekozen voor het uitgeven van de innovatieve Belvédère Obligaties: een combinatie van geld uitlenen en schenken. Het geeft particulieren en bedrijven de gelegenheid om op een fiscaal aantrekkelijke manier bij te dragen en mee te financieren.



“Als initiatiefnemers liepen we aan tegen tegengestelde belangen en ideeën over de toekomstige bestemming van het pand. We konden ons initiatief versterken door ons netwerk in te schakelen; het heeft geholpen dat we een culturele vastgoedexpert en een projectontwikkelaar in het bestuur hadden. Wat ook heeft geholpen: een van ons is fotograaf en heeft de maatschappelijke waarde en het sociaal kapitaal dat de plek met zich meebrengt zichtbaar gemaakt door alle activiteiten prachtig in beeld te brengen. Daardoor was de impact van het Verhalenhuis vanaf het begin letterlijk zichtbaar; een beeld zegt meer dan duizend woorden.”

Els Desmet, initiatiefnemer, Verhalenhuis Belvédère



DE 2 THERMEN (ALPHEN AAN DEN RIJN)

In de gemeente Alphen aan den Rijn heeft een daartoe opgerichte BV De Thermes 2 de exploitatie van twee overdekte zwembaden AquaRijn en De Hoorn overgenomen. Na een jaar kreeg de BV ook de verantwoordelijkheid voor beheer en groot onderhoud. Hoewel de budgetten hiervoor (nog) niet overgedragen zijn, handelt de BV in essentie als eigenaar.

- **“Als exploitant van de zwembaden willen wij de aanjager zijn om meer dan een bak met water voor elkaar te krijgen. Er moet ook een maatschappelijk component zijn en alleen al daarom moeten we wel succesvol samenwerken met allerlei organisaties. Het gaat bij zwembaden om erg veel geld.”**

Remco Pielstrom, directeur, BV De Thermes 2

Tot nu toe stimuleert de gemeente vooral het beheer (gebruik en exploitatie) van sportaccommodaties en ziet daarin een grotere rol voor de gebruikers of huurders. De gemeente heeft nog weinig ervaring met overdracht van eigendom.

- **“Het overdragen van grote budgetten is juridisch lastig. Bij andere gebouwen, zoals wijkcentra en cultuur (Parkvilla) is dit wel gebeurd. Echter valt men daar toch wel snel terug op de gemeente als er financiële problemen zijn. Ik zou graag meer balans willen tussen enerzijds het aanbestedingsbeleid en subsidies en anderzijds de continuïteit en eigen financiering. Een verandering van houding en mentaliteit is ook belangrijk: in plaats van de houding dat het niet kan. Hoe kunnen we het wel realiseren?”**

Paula Bouwman, procesregisseur wijken en kernen, gemeente Alphen aan den Rijn



DE HOF VAN SEGHWART (ZOETERMEER)

In 2014 ging een bewoner namens een groep andere buurtbewoners met de gemeente in gesprek om de verwaarloosde perenboomgaard te behouden en om te vormen naar een wijktuin. Het bewonersinitiatief dat zich ontfermde over een van de laatste oude perenboomgaarden (uit 1651) van Zoetermeer organiseerde zich in de stichting De Hof van Seghwaert.

> **“Bij de bouw van vele woonwijken in Zoetermeer zijn de vele boomgaarden verdwenen. Wij willen dat de boomgaard behouden blijft, ook omdat een belangrijke verbindende functie heeft in de wijk.”**

Bert Dekkers, mede-initiatiefnemer, De Hof van Seghwaert

De bewoners maakten van de boomgaard letterlijk en figuurlijk een bloeiend initiatief. Inmiddels hebben zij ook enkele kleine gebouwen toegevoegd en organiseren zij regelmatig activiteiten waaraan wijkbewoners en andere geïnteresseerden deel kunnen nemen.

De stichting heeft het terrein tot nu toe in bruikleen van de gemeente. Kan de stichting de boomgaard als collectief overnemen? Kopen van één hectare grond is onbetaalbaar. Kan de stichting meerdere groenactiviteiten samen ontwikkelen door middel van Right to Bid?





TOT SLOT EN DANKWOORD

Het leren van elkaar en het kijken bij elkaar in de keuken stonden centraal in het Laboratorium Right to Bid. We waren te gast bij de VNG, bij In de Boomtak in Tilburg en bij het Verhalenhuis in Rotterdam. We leerden van de initiatieven, ook diegene die nog niet konden deelnemen of gedeeltelijk aangehaakt waren, dat zij ter inspiratie behoefte hebben aan onderlinge kennisdeling en goede voorbeelden, de roep om deze te delen is dan ook groot.

We willen alle deelnemers aan de Lab-bijeenkomsten bedanken voor hun deelname en hun commentaar op eerdere versies van deze handreiking. Daarnaast is voor deze handreiking gebruik gemaakt van de kennis en expertise van verschillende betrokkenen. Kristel Jeurig van LSA over de waarde van community assets, ofwel maatschappelijk vastgoed, bewonersbedrijven en buurtrechten in Engeland. Wouter Vos van Rebel bracht expertise in over de maatschappelijke meerwaarde als basis voor financiële arrangementen. Hartelijk dank voor jullie inbreng. Een dank in het bijzonder gaat uit naar onderzoeker en promovenda op het gebied van R2C en burgerinitiatieven mr. Esmée Driessen van de Universiteit Leiden. En naar sociaal ondernemer Lot Vermeer van 20 Million Smiles voor het delen van haar kennis en ervaring met overname van maatschappelijk vastgoed en het redigeren en vormgeven van de handreiking. Op naar een (her)waardering van maatschappelijk vastgoed!

COLOFON

Auteur: Ali Karatas, Platform31

Eindredactie: Loïs Diallo, namens Democratie in Actie

Fotografie: Andrea Bartosova, Joop Reijngoud, Lot Vermeer

Hoewel grote zorgvuldigheid is besteed aan het samenstellen van deze uitgave, kan de uitgever geen aansprakelijkheid aanvaarden bij eventuele onjuistheden. Aan de inhoud van deze publicatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Platform31 heeft haar uiterste best gedaan de rechten van de afbeeldingen te achterhalen en daarvoor de wettelijk verschuldigde vergoedingen af te dragen. Zij die menen aanspraak te kunnen maken op copyright, kunnen zich wenden tot de uitgever.