



## **Verslag case Assen**

Op 19 juni 2013 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden bij de gemeente Assen met als doel kijken wat we van elkaar kunnen leren en we kunnen meenemen als input [voor update van het Spoorboekje maatschappelijke voorzieningen](#).

### **Aanwezigen**

Aanwezig vanuit de gemeente Assen: Albert Smit (Wethouder o.a. portefeuillehouder Vastgoed & Financiën, aanwezig 14.00-15.00 uur), Nicoline Waanders (Beleidsregisseur *Assenaren voor elkaar* en *Mijn buurt Assen*), Rein Broos (Beleidspecialist Maatschappelijk Vastgoed), Poldy Koot (Projectleider *Wijkcentra en MFA's*), Marjan Priet (afstudeerder Facility Management - Hanzehogeschool Groningen), Wilma van Wijngaarden (BMA - concern controller) en Hans Marskamp (Raadslid GroenLinks).

Van buiten Assen: Bernard Smits (Algemeen directeur Woningbouwvereniging Gelderland), Monique Arkesteijn (Universitair docent sectie vastgoedbeheer en -ontwikkeling TU Delft), Wieger Apperloo (Projectmanager Gebiedsontwikkeling AT Osborne), Bas Römgens (Venhoeven CS), Wido Scholte (Senior adviseur bij Public Result), Ingrid de Moel (Bouwstenen voor Sociaal) en Lars Wolfkamp (verslaglegging).

### **Situatie**

Voor het project Wijkcentra en MFA's worden in juli 2013 scenario's gepresenteerd. Veel verbonden (gesubsidieerde) partijen stellen zich afhankelijk op van de gemeente op het gebied van beheer & exploitatie en activiteitsubsidie. Het gaat voornamelijk om wijkverenigingen en stichtingen. De gemeente wil zich juist meer terugtrekken; van een sturende naar een meer faciliterende rol.

### **Insteek beleid**

Slim, simpel en samenhangend; zorg voor de kwetsbaren, een bereidwillige samenleving en nieuw voor oud.

### **Kenmerk aanpak**

Draagvlak creëren, ondernemerschap aanjagen, burgerkracht stimuleren, ondersteunen en faciliteren.

### **Aanpak**

De gemeente inventariseert nu alle gegevens van alle panden (z.g.n. nulmeting) en voert gesprekken met verbonden (gesubsidieerde) partijen.

Partijen weten dat in 2013 beslissingen worden genomen t.a.v. de wijkcentra. Een aantal partijen heeft een afwachtende houding: zij willen eerst weten hoe het scenario er voor hun gebouw uitziet, pas daarna willen ze in actie komen. Ook zijn er gedurende de looptijd van het project partijen die hebben meegedacht en initiatieven tonen.

### **Tijdsdruk**

Vanwege de taakstelling zit er enige tijdsdruk achter het uitvoeren van de analyse van de wijkcentra en MFA's. Er is ook veel vraag naar duidelijkheid vanuit de wijkorganisaties.



### **Kenmerken Assen**

De stad telt 68.000 inwoners. Dit aantal stijgt maar niet zo hard als verwacht, de verwachte 80.000 inwoners in 2020 wordt niet gehaald. Er is veel samenwerking met omliggende gemeenten om een 100.000+ gemeente te worden. Mensen uit de stad werken voornamelijk in de zorg en de zakelijke dienstverlening. De stad heeft erg veel vrijwilligers en is daarmee een sociale stad.

De laatste jaren zijn veel scholen herbouwd of vernieuwd, daarnaast zijn er goede sportfaciliteiten in de stad.

### **Huidige situatie**

De gemeente heeft geconcludeerd dat zij teveel maatschappelijk vastgoed heeft ten opzichte van andere steden en wil daarom een deel afstoten. Voor ieder wijkgebouw worden nu de inhoud van het welzijnswerk, de gebruikerswaarde, de exploitatiewaarde en vastgoedwaarde in kaart gebracht. Vervolgens worden kaders en per gebouw adviezen ontwikkeld die 2 juli zullen worden gepresenteerd aan Stuurgroep DOEN! Bij de adviezen is rekening gehouden met het beheer, de exploitatie en de taakstelling.

Situatie was tot nu toe zo dat de gemeente één wijkorganisatie per wijk subsidieerde, die vervolgens de exploitatie voor zijn rekening nam. Er was te weinig samenhang tussen beleid en vastgoed.

In de toekomst wil de gemeente toe naar een **rizoom**, dit houdt in dat niet één partij maar meerdere initiatieven gefinancierd en gefaciliteerd kunnen worden; de gemeente gaat minder sturen en burgerinitiatieven stimuleren.

### **Conclusies analyse wijkgebouwen**

- Een wijkgebouw leidt niet tot ontmoeting, activiteiten wel. Men ging uit van de gedachte dat de activiteiten wel op elkaar moeten worden afgestemd. Voorbeeld: de yogaclub en de dartclub kunnen in hetzelfde gebouw zitten, maar dat leidt niet vanzelfsprekend tot ontmoeting.  
Kanttekening: afstemmen is een optie, maar ook al ontmoeten de bezoekers elkaar niet, het is toch goed dat ze van elkaar weten dat ze er zijn.
- Zorginstellingen hebben veel leegstaande ruimtes.

### **Beheerders/gebruikers**

De gebruikers vragen de gemeente om goedkope ruimten. Door het uitvoeren van commerciële activiteiten kunnen zij deze ruimte zelf exploiteren. Nu zijn commerciële activiteiten niet toegestaan vanwege regelgeving.

### **Subsidie**

De subsidie wordt nu per wijk aan één partij gegeven. De subsidie omvat een huisvestings- en een activiteitencomponent, in de toekomst moeten deze twee losgekoppeld worden.

Er moet een toetsingskader komen voor de activiteiten waar een subsidieaanvraag voor wordt gedaan. Wijkondernemingen moeten kostendekkend worden door te bezuinigen op beheer en exploitatie in plaats van op activiteiten en door ondernemender te worden.

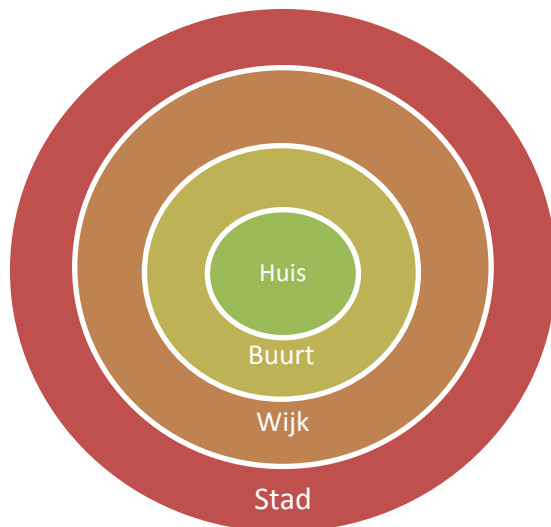


### Discussies experts

#### Wat is de rol van de overheid en waar ligt de ondergrens?

- Er is een maatschappelijke en een wettelijke ondergrens
- Bedenk bij het huidige vastgoed 'waarom zijn deze gebouwen er', vertaal het antwoord naar het huidige tijdperk, zijn alle faciliteiten dan nog wel nodig?
- Draai de volgorde om, kijk naar de huidige behoefte en kijk of die veranderd is door de jaren heen, maak hierbij ook gebruik van de sociale media.
- Bepaal aan de hand van scenario's wat wel en wat niet gedaan wordt.
- Laat de samenleving meedenken, accounthouderschap. De gemeente moet openstaan voor initiatieven en hier snel en adequaat op reageren zodat mensen zich serieus genomen voelen.
- Gebruik ondernemers door bijvoorbeeld een prijsvraag uit te schrijven voor een leegstaand gebouw. Hiermee raakt de samenleving betrokken bij de problemen en worden zij aan het denken gezet in plaats van dat ze langs de zijlijn staan en kritiek hebben.
- De ondergrens is politiek bepaald, richt het beleid zich op de zwakkeren of wordt iedereen geacht zichzelf te bedruipen?
- Maak het beleid niet exclusief voor de zwakkeren in de samenleving
- De mentaliteit moet gaan van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits'. Stel je als gemeente open op.
- Paradoxe benadering → zie het overtollige vastgoed als een kans in plaats van als een last.

#### Op welke schaalniveau moeten de verschillende activiteiten gefaciliteerd worden?



**Huis:** Rol van het huis wordt steeds groter, spelcomputers, internet (winkelen, sociale contacten onderhouden), werk.

**Buurt:** werk, recreatiemogelijkheden, sport (informeel, bv. Trapveldjes voor de jeugd), eetmogelijkheden voor ouderen, winkels, buurthuis

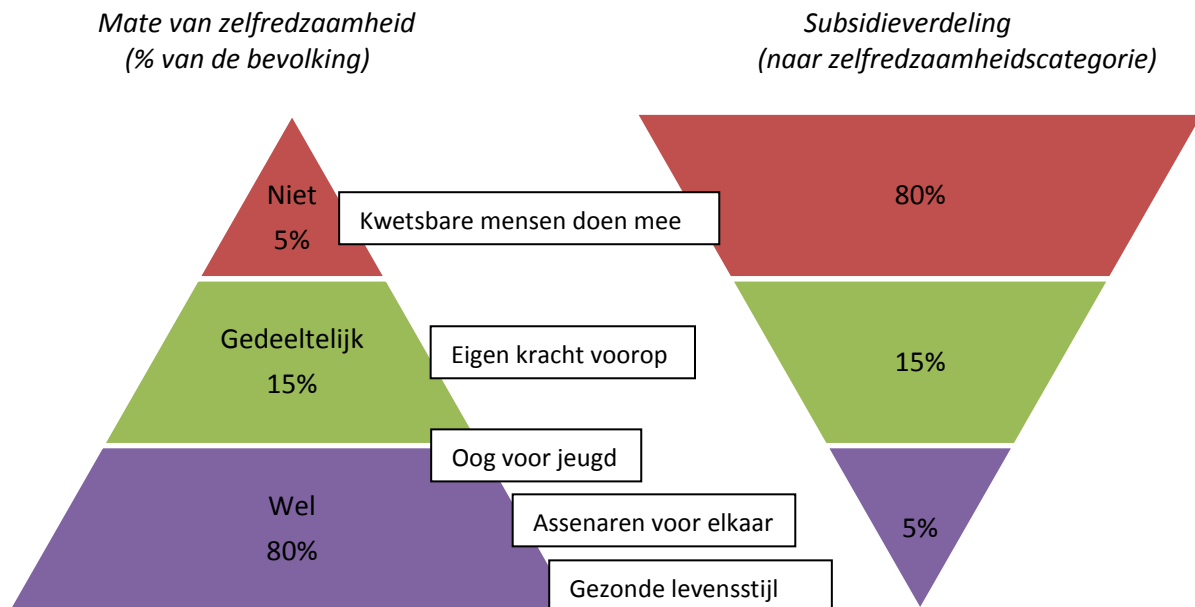
**Wijk:** werk, eerstelijnszorg, sport (clubs), supermarkten.

**Stad:** werk, tweedelijnszorg, kledingwinkels.

*Openbaar vervoer loopt door alle lagen heen, moet deze lagen ook met elkaar verbinden.*



- Deze lijst is nog niet compleet, het idee is om deze lijst verder uit te breiden en te gaan clusteren op de verschillende schaalniveaus. Zo ontstaan allerlei MFA's met een specifieke indeling in plaats van een generieke (school, sport, 'iets voor de jeugd', ouderenzorg).
- De stad maakt nu gebruik van de 'stadspas', deze pas kunnen mensen gebruiken om bijvoorbeeld hun sportclub te betalen of de regiotaxi. Wellicht kunnen deze passen worden ingezet om mensen te belonen voor vrijwilligerswerk (door bijvoorbeeld credits te geven als mensen vrijwilligerswerk doen, deze credits kunnen dan gebruikt worden om bijvoorbeeld een ruimte te huren). Daarnaast kunnen deze passen gebruikt worden om activiteiten plaatsonafhankelijk te maken, met deze pas kan de dartclub bijvoorbeeld 12 keer per jaar een ruimte huren in een willekeurig pand.
- Er zijn twee generieke redenen dat mensen gebruikmaken van faciliteiten zoals een buurthuis; omdat het van henzelf is en ze het dus ook zelf kunnen inrichten (bijvoorbeeld een leegstand pand dat door jongeren zelf beheerd/gebruikt wordt) of omdat het iets biedt dat ze zelf niet hebben (bijvoorbeeld een sporthal, zwembad of grote vergaderruimte).



Deze piramide geeft aan dat de mensen die niet zelfredzaam zijn, het grootste gedeelte van de subsidie krijgen. Om dit recht te trekken wordt voorgesteld dat de groep 'bevolking 80%', activiteiten organiseert die ook geschikt zijn voor de overige groepen van 20%. Hierdoor worden zij ook meer betrokken bij de samenleving, dus insluiting in plaats van uitsluiting. Per groep is ook aangegeven welke pijler het meest op hen van toepassing is.

#### **Kanttekeningen bij huidige beleid**

- De cultuurverandering is nog een probleem, de politiek straalt dit nog niet uit.
- Moeten de scenario's niet breder worden uitgezet dan per gebouw? Bijvoorbeeld: al het vastgoed centraliseren/decentraliseren. Vervolgens per scenario kijken wat de voor- en nadelen zijn.
- Boekwaarde mag niet leidend zijn in beslissingen omdat het de discussie over de functionaliteit en geschiktheid vertroebelt.



- Er wordt veel vanuit het huidige aanbod gekeken (voldoet het, is er hoge bezetting?) in plaats van vanuit de vraag wat er eigenlijk nodig is.
- Wat gaat er gebeuren met het overtollige vastgoed? Er is al een aanbodoverschot op de markt.
- Probeer eerst het beleid te regelen in plaats van alleen naar de korte termijn te kijken. Deze volgorde komt voornamelijk door de geformuleerde taakomschrijving vanuit het college.
- Eigenlijk staat er in het huidige beleid maar heel weinig over huisvesting.
- Kostendekkend wil niet altijd zeggen dat een gebouw efficiënt wordt gebruikt.
- De gemeente probeert vooral het overschot te bestrijden en is daarmee erg aanbod-gestuurd in plaats van vraag-gestuurd.
- Er wordt nu vanuit twee schaalniveaus gewerkt; op beleids- en gebouwniveau. Het wijkniveau ontbreekt. Probeer te kijken waar vraag is en dus aanbod nodig. Een meer integrale benadering; in de ene wijk kan bezuinigd worden, in de andere wijk moet er geld bij.
- Analyse voelt als een eenmalige actie, probeer naar een permanente monitoring te gaan zodat trends vroegtijdig herkend kunnen worden.

#### **Tips voor de gemeente**

- Probeer los van het vastgoed naar de problematiek te kijken.
- Kijk naar voorbeelden van andere gemeenten, dat kan inspirerend werken.
- Kijk naar optimalisatiemogelijkheden en de verkoopbaarheid van panden.
- Probeer maatwerk te leveren per wijk en buurt.
- Ook de burger begrijpt dat er bezuinigd moet worden maar probeert (uiteraard) om de subsidie voor de eigen kaartclub te behouden. Laat je hierdoor niet afschrikken!
- Er wordt nog veel top-down gewerkt. Wees open over het vastgoed, leg de cijfers op tafel, dan snappen mensen ook wel dat er iets moet gebeuren.
- Durf risico te nemen door de verantwoordelijkheid bij de burger te leggen, als er iets mis gaat is het niet meteen een ramp. Bied burgers wel hulp aan bij bijvoorbeeld het voeren van de administratie.
- Huur is duurder dan eigendom, gebruik huur alleen als flexibele schil om te reageren op veranderingen.
- Zorg voor transparantie door bijvoorbeeld subsidiebedragen op internet te zetten. Mensen zullen snel reageren als ze het ergens niet mee eens zijn.
- Een voorbeeld van een inspirerende gemeente is Nijmegen, zij zijn jaren geleden al begonnen hun vastgoed integraal te bekijken.
- Ga eens kijken bij initiatieven van bewoners uit andere gemeente, bijvoorbeeld bij coöperaties. Kijk ook naar initiatieven die niet van de grond zijn gekomen, daar kan van geleerd worden.
- Lastenverlichting is ook een manier van subsidiëren en stimuleert meer.
- Probeer kansen en problemen zichtbaar te maken voor de burger, geef hierbij ook ruimte voor feedback van de burgers.
- Probeer de ruimtelijke scenario's te visualiseren, dit vergemakkelijkt een integrale aanpak omdat iedereen het begrijpt. Bij tekst kan nog wel eens verwarring ontstaan wat er precies bedoeld wordt.
- De koppeling tussen de Veranderagenda en het vastgoed zou nog eens bekeken kunnen worden.



- Oplossingen kunnen integraler worden bekeken i.p.v. per gebouw. Gezamenlijk met de burger kijken wat de consequenties van de verschillende mogelijkheden zijn.
- Focus niet teveel op de 5% die niet zelfredzaam is.
- Geef de mensen hun eigen verantwoordelijkheid en subsidieer de huisvesting of de activiteit, niet allebei.
- Geef duidelijk aan waar grens ligt tussen commercieel en sociaal. Op deze manier wordt voorkomen dat buurthuizen gaan concurreren met ondernemers. Commerciële activiteiten kunnen dus niet gefinancierd worden.

*“Iedereen zei dat het onmogelijk was, totdat er iemand langs kwam die dat niet wist” - Epicurus*