

Metingen en gesprekken bepalen maatschappelijke waarde

Gemeenten zijn de afgelopen jaren meer proactief en strategisch op hun vastgoedportefeuille gaan sturen. Ze kijken scherper naar het maatschappelijk rendement van het vastgoed. Maar hoe meet je dat? En hoe realiseer je maatschappelijke doelen met vastgoed? Een gesprek met de gemeenten Utrecht en Enschede.

De wens om de participatiesamenleving te stimuleren, een maatschappelijk doel, bepaalt in Utrecht de visie ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed. Dat zegt **Joke Brouwer**, manager van het beleids-team Sport & Samenleving in Utrecht. "Wij vinden het belangrijk dat mensen een plek hebben om dingen te doen voor elkaar en voor de buurt. We willen dat faciliteren en die plekken optimaal toegankelijk maken, ten behoeve van de civil society."

Faciliterende rol

Op het gebied van sport speelde de gemeente Utrecht van oudsher al een faciliterende rol. Sport is gebaseerd op de vrijwillige inzet van mensen. Om dat te stimuleren stelt de gemeente tegen gesubsidieerde tarieven sportvelden en sporthallen ter beschikking. Inmiddels zijn er gesprekken met de verenigingen om (een deel van) het beheer van deze voorzieningen over te dragen. "Als verenigingen het beheer zelf doen, kan dat leiden tot lagere kosten en kunnen zij hun activiteiten nog beter organiseren. De gemeente vindt het belangrijk dat accommodaties efficiënt ingezet worden en bijdragen aan een maatschappelijk doel." De meeste buurthuizen werden tot 2013 gerund door professionele wijkwelzijn-organisaties die ruimten huurden en daar subsidie voor kregen. "Er waren ook een paar accommodaties in zelfbeheer. In het verleden hingen die er een beetje bij, maar nu zijn dat juist de 'goede voorbeelden'. Zelfbeheer is niet alleen goedkoper, bij deze buurthuizen komt de maatschappelijke waarde en het eigenaarschap van de wijkbewoners ook beter uit de verf. Grote welzijnsorganisaties organiseer-

den zelf veel aanbod, bezoekers waren 'consumenten'; er was geen activatie en participatie van bewoners. Daarom willen wij waar mogelijk naar zelf- en mede-beheer, vanuit een financiële en ook vanuit een inhoudelijke en maatschappelijke doelstelling."

Onderzoek geeft inzicht

Utrecht kiest er bewust voor om die maatschappelijke waarde niet altijd in detail te meten en te berekenen. Als mensen vrijwillig iets organiseren wil de stad dat faciliteren, omdat dat per definitie maatschappelijke waarde heeft. Utrecht gebruikt daarbij een simpele methode. **Rick de Kogel**, senior beleidsadviseur: "In de inwonersenquête vragen wij bewoners naar hun tevredenheid over welzijns- en sportvoorzieningen. Daarnaast hebben we een klanttevredenheidsonderzoek onder gebruikers van buurthuizen en sportvoorzieningen. In combinatie met de bezettingsgraad en signalen die we krijgen vanuit overleg tussen gebruikers, sociaal makelaars en technisch beheerders, geeft dat behoorlijk inzicht in de maatschappelijke waarde. Zijn wijkbewoners tevreden maar is de bezettingsgraad erg laag, dan beschikken we kennelijk over teveel vierkante meters. Past het allemaal niet meer, dan hebben we te weinig. Zo merken we vanzelf of we op de goede lijn zitten."

De gemeente probeert de beschikbare vierkante meters in accommodaties zo goed mogelijk te benutten door activiteiten te concentreren. Brouwer: "We zitten heel ruim in de vierkante meters als je kijkt naar alle ruimten die er zijn, dus niet alleen naar de accommodaties die

er vanouds voor welzijn waren. Maar het scheiden van wonen en zorg, waardoor mensen langer thuis blijven wonen, zal wellicht om extra ruimte in de buurt vragen. Op dit gebied sturen we bij."

Eenvoudig tarievenbeleid

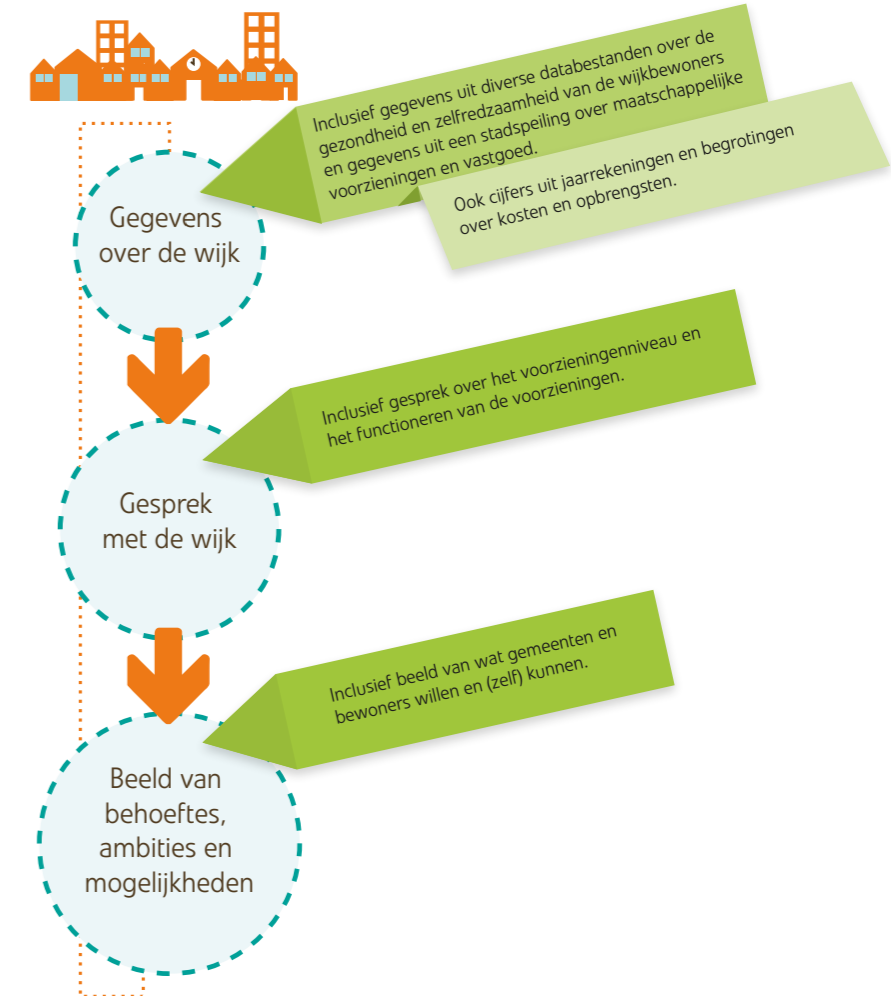
De inzichten vertalen zich naar een eenvoudig tarievenbeleid. Bewonersinitiatieven hebben per definitie een maatschappelijke waarde en mogen gratis gebruik maken van de buurtcentra, mits de activiteit past binnen het beleid Vernieuwend Welzijn. Elk burgerinitiatief wordt omarmd, als de activiteit maar open staat voor alle wijkbewoners en ook zo bekend gemaakt wordt. Zodra er sprake is van betaalde professionals hanteert de gemeente het 35% of het 100% tarief. De Kogel: "De horeca heeft geen bezwaar, zolang het maar niet om bruiloften en partijen gaat." Commerciële activiteiten zijn dan ook uitgesloten.

Vraag en aanbod

De benadering in Utrecht heeft overeenkomsten en ook verschillen met die van Enschede. Deze gemeente houdt zich alleen met vastgoed bezig als de markt niet levert of te duur is. **Erwin van Proosdij**, hoofd Vastgoedbedrijf Enschede: "Wij schuiven steeds meer richting sturen op programma's, functies en activiteiten en vinden dat vastgoed niet onze kerntaak is. We zullen altijd eerst proberen of er een andere oplossing in de markt is te vinden, voordat we een accommodatie beschikbaar stellen."

Enschede heeft een model uitgerold om het maatschappelijk vastgoed efficiënter in te zetten en de vastgoedportefeuille

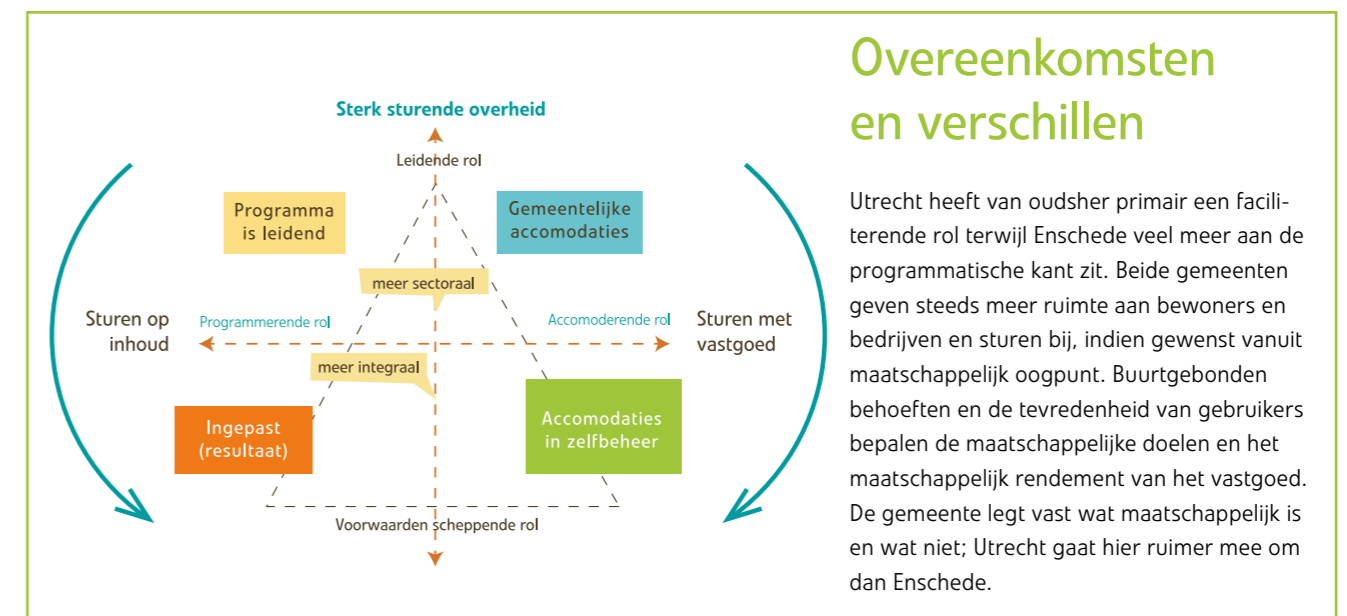
Planningsproces wijkvoorzieningen



te hervormen. Een beleidskader moet de vastgoedbelangen, de vastgoedinformatie én de beleidsargumenten op tafel krijgen. Vraag en aanbod komen in beeld: marktpartijen en maatschappelijke partners zetten hun aanbod uiteen en alle groeperingen in de maatschappij maken hun behoeften kenbaar. Deze informatie tezamen geeft inzicht per stadsdeel en op basis daarvan kan de gemeente afwegingen maken en besluiten nemen.

Afgewogen keuzes

Enschede steekt net als Utrecht niet te veel energie in het gedetailleerd vaststellen van maatschappelijke waarde. Een voorbeeld? In een fraai monumentaal pand op een prachtige locatie met veel ontwikkelopties zit een atelierstichting. Van Proosdij: "Wij brengen alle mogelijkheden in beeld. Wat wil je ruimtelijk in de stad? Wat betekent het in financieel opzicht? Wat vindt de wijk? Wat wil de atelierstichting? De conclusie kan zijn dat we het monument het beste naar een appartementencomplex kunnen transformeren. Dat levert de stad veel geld op en voor die atelierverseniging is er wel een ander pand. Het gaat erom dat je op basis van vraag, aanbod en behoefte een afgewogen keuze maakt. Dat doe je in gesprek met partners in de stad en door de mogelijkheden en consequenties te laten zien."



Overeenkomsten en verschillen

Utrecht heeft van oudsher primair een faciliterende rol terwijl Enschede veel meer aan de programmatische kant zit. Beide gemeenten geven steeds meer ruimte aan bewoners en bedrijven en sturen bij, indien gewenst vanuit maatschappelijk oogpunt. Buurtgebonden behoeften en de tevredenheid van gebruikers bepalen de maatschappelijke doelen en het maatschappelijk rendement van het vastgoed. De gemeente legt vast wat maatschappelijk is en wat niet; Utrecht gaat hier ruimer mee om dan Enschede.