

LOKALE MAKELPUNTEN



Een Makelpunt is een faciliteit waar vraag en aanbod van ruimte voor maatschappelijke activiteiten samenkomen. Makelpunt Utrecht bestaat al enige tijd en bewijst van grote meerwaarde te zijn. Dit Utrechtse initiatief verdient navolging in andere gemeenten en regio's. Deze brochure vertelt waarom en hoe.

PO-Raad

MOgroep

BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

Aedes

Kinderopvang

VNG

WAT IS EEN MAKELPUNT?

Een Makelpunt is een faciliteit waar vraag naar en aanbod van ruimte voor uiteenlopende activiteiten samenkomen. Deze activiteiten kunnen incidenteel, periodiek of vast van aard zijn; bijvoorbeeld een cultureel evenement, balletles op dinsdagavond of opslag voor de toneelvereniging. Doel van het Makelpunt is om beschikbare ruimte optimaal te benutten en zo lokale maatschappelijke doelstellingen te helpen verwezenlijken.

HOE WERKT HET MAKELPUNT?

Via een aanmeldformulier kunnen aanbieders van ruimte(n) zich aanmelden en aangeven onder welke condities zij hun ruimte beschikbaar stellen. Na toetsing van de gegevens door het Makelpunt, wordt dit aanbod toegevoegd op een website waar zoekende partijen het actuele aanbod kunnen bekijken. Desgewenst kunnen zij een oproep achterlaten op een 'prikbord'. Zo worden vraag en aanbod doeltreffend bij elkaar gebracht.

WAAROM EEN MAKELPUNT?

Een Makelpunt:

- maakt het mogelijk om uiteenlopende activiteiten te (helpen) huisvesten;
- maakt een hogere bezettingsgraad van ruimtes mogelijk; eventueel kan deze worden vertaald in een lagere afhankelijkheid van (gemeentelijke) subsidies;
- brengt partijen samen die programmatisch of anderszins iets voor elkaar kunnen betekenen; de praktijk laat zien dat er in veel gevallen sprake is van 'sociale bijvangst';
- draagt bij aan de leefbaarheid en veiligheid in een gebied;
- maakt het mogelijk om gericht beleid te ontwikkelen op basis van gegevens over de werkelijke vraag en aanbod rondom maatschappelijk vastgoed;
- biedt duurzame huisvestingsoplossingen omdat er minder bouwactiviteiten hoeven plaatsvinden;
- is een bruikbaar (politiek) alternatief voor het openhouden van buurt- en welzijnscentra.

Een Makelpunt richt zich primair op (maatschappelijk) vastgoed dat niet z'n weg vindt via bestaande kanalen. Het Makelpunt is dus geen concurrent van de reguliere makelaardij. Een Makelpunt sluit goed aan bij het groeiend besef dat burgers, instellingen en bedrijven een eigen maatschappelijke verantwoordelijkheid hebben.

HOE ZIET ZO'N MAKELPUNT ER UIT?

Een Makelpunt kan op verschillende manier ingericht worden - met weinig of veel service. Kern is een database waarmee aanbod en vraag eenduidig geregistreerd worden. Met een online zoekstelsel kunnen vragers zelf geschikte ruimte vinden, en andersom, kunnen aanbieders een passende gebruiker vinden. Beoordelingen door gebruikers kunnen mettertijd toegevoegd worden.

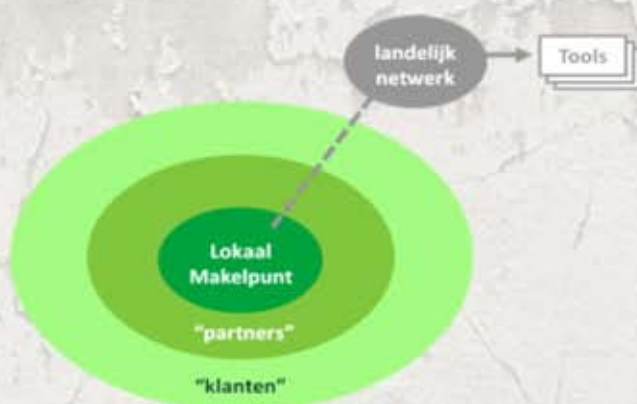


Daarnaast blijven er zoekvragen over, waarvoor persoonlijke betrokkenheid van medewerkers vereist is. Het is aan de lokale partners om te bepalen of men deze dienstverlening wil aanbieden, net zoals dat geldt voor het verzorgen van huurovereenkomsten, wegnemen van praktische hobbels (beheer, beveiliging, catering, ICT, inrichting), adviseren over (ver)bouwen, vergunningen, financiering en subsidiemogelijkheden.



WIE ZIJN BIJ HET MAKELPUNT BETROKKEN?

1. Het Makelpunt zorgt ervoor dat vraag en aanbod bij elkaar komen. Dit is bij voorkeur een zelfstandige entiteit, zodat deze onafhankelijk en, na een aanlooperperiode, voor eigen rekening en risico kan opereren.
2. Instanties die een groot belang hebben bij een goed werkend Makelpunt, verbinden zich als **partner**. Zij financieren de startkosten en, voor een aanlooperperiode, het exploitatietekort. Partners kunnen gemeenten zijn, maar ook woningcorporaties en/of grote (maatschappelijke) dienstverleners.
3. Instanties en/of particulieren die gebruikmaken van het Makelpunt, merken wij aan als **klanten**. Daarmee worden vragers en aanbieders, maar ook andere partijen zoals adverteerders bedoeld.
4. Via een **landelijk netwerk** worden ervaringen uitgewisseld, gezamenlijk producten en standaards ontwikkeld, inkoopkracht georganiseerd (webtool), landelijke PR gecoördineerd, etc.



WAT ZIJN KOSTEN EN BATEN?

De oprichting van een Makelpunt leidt tot financiële en maatschappelijke baten én tot kostenbesparingen. Deze positieve balans maakt het mogelijk om het Makelpunt op te zetten als een zelfstandige, onafhankelijke organisatie, die op termijn zijn eigen broek ophoudt. De initiële kosten worden gedragen door de partners, die direct profiteren van de baten en kostenbesparingen.

Gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties ontvangen veel verzoeken voor het beschikbaar stellen van ruimte. Die belan-

den op uiteenlopende bureaus van professionals en bestuurders. Dankzij het Makelpunt komen deze vragen op één plek bij elkaar, waardoor de kans op succesvolle matches vele malen groter is. De gemeente Utrecht blijkt zo veel ambtelijke energie te besparen. Bovendien hebben zij profijt van de hogere bezettingsgraden én van de informatie over de actuele markt- en maatschappelijke ontwikkelingen. Ook andere gemeenten, corporaties en andere partijen kunnen via hun eigen Makelpunt beschikken over betrouwbare informatie om gericht beleid te ontwikkelen.

Om op termijn tenminste kostenneutraal te kunnen zijn, moet het Makelpunt zich bewijzen als een betrouwbare dienstverlener met voldoende aanbod en naamsbekendheid. Aanbieders zullen dan bereid zijn een vergoeding te betalen voor de presentatie van hun ruimten op de website van het Makelpunt. Daarnaast kan het Makelpunt inkomsten genereren uit aanvullende dienstverlening (zoekopdrachten, advisering e.a.) en via adverteerders, zoals cateraars, schoonmakers, muzikanten en andere (facilitaire) dienstverleners.

Een aanloofphase met veel publiciteit en gratis gebruik van de website is nodig om die situatie te bereiken. Na een goede inventarisatie van vraag en aanbod, worden een geoliede en goedgevulde website en een wervende publiciteitscampagne gelanceerd. Daarnaast zijn er de reguliere exploitatiekosten, met name die van personeel. Deze aanloofphase (van maximaal drie jaar) wordt gefinancierd door de partners, in ruil voor de eerder genoemde baten en voordelen.

DOEL VAN HET MAKELPUNT IS OM HET BESCHIKBARE VASTGOED OPTIMAAL TE BENUTTEN EN ZO LOKALE MAATSCHAPPELIJKE DOELSTELLINGEN TE HELPEN VERWEZENLIJKEN.

HOE KUNT U AAN DE SLAG?

Gemeenten, woningcorporaties en andere partijen die met een makelpunt aan de slag willen, kunnen zich aansluiten bij het Netwerk Lokale Makelpunten, dat is opgericht op initiatief van Bouwstenen voor Sociaal. Contactpersoon is Richard Koekoek, Middenin, 06 54937129 of richard@middenin.com.

MAKELPUNT ALS DÉ CENTRALE PLEK

Het Makelpunt is dé plek voor mensen en organisaties die op zoek zijn naar (tijdelijke) accommodaties voor hun (maatschappelijke) activiteiten. Ook aanbieders van accommodaties en ruimten kunnen nu op één plek terecht. Het Makelpunt voorziet in een maatschappelijke behoefte waarbij het mes slijdt aan meerdere kanten. Het ontsluit informatie binnen de gemeente Utrecht, zodat gestuurd kan worden op nieuwe ontwikkelingen in vraag en aanbod en het biedt daarmee ondersteuning aan collega's en het bestuur. Het verhoogt de bezettingsgraad van de accommodaties van de gemeente en haar partners. En het Makelpunt kan van meerwaarde zijn als samenwerkingspartners worden gezocht voor (her)ontwikkelingsprojecten en locaties.

Mooiste bijkomstigheid is dat het bij elkaar brengen van partijen ook een meerwaarde voor een buurt of wijk kan hebben. Het bevordert het gevoel van leefbaarheid en veiligheid. Daarnaast brengt het onbekende partijen bij elkaar die iets voor elkaar kunnen betekenen. Het Makelpunt is hierin faciliterend; het is aan de partijen zelf om het verder te regelen. Het gaat ons dus om het realiseren van maatschappelijke doelstellingen en het in contact brengen van partijen die van meerwaarde voor elkaar en de buurt kunnen zijn. Groot en klein, structureel en/of incidenteel.

Het Makelpunt bestaat officieel sinds 1 januari 2010 als onderdeel van de afdeling maatschappelijk vastgoed van de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO) van de gemeente Utrecht. Gezien de eerste goede ervaringen van het Makelpunt binnen onze gemeente en de grote belangstelling vanuit het hele land, juich ik het initiatief om een landelijk netwerk van Makelpunten te ontwikkelen en gebruik te maken van elkaars kennis, ervaring en te leren van eventuele verbeterpunten, dan ook van harte toe. Goed om te zien dat het platform Bouwstenen voor Sociaal dit initiatief heeft genomen.



Victor Everhardt, wethouder Welzijn gemeente Utrecht



Bouwstenen is een landelijk platform voor maatschappelijk vastgoed. Bouwstenen informeert partijen, verbindt partijen en helpt ze vooruit te komen. www.bouwstenenvoorsociaal.nl. Ingrid de Moel, 06 52310845

Partners van Bouwstenen zijn: ASRE, Almere, Amersfoort, Amsterdam, Arnhem, Assen, bbn, BMC, BOA, Brabant Wonen, Breda, Deventer, Domijn, Enschede, Futura, Haarlem, 's Hertogenbosch, Hilversum, Houten, kbng, Kerkrade, Laagland, Leiden, Maasdelta, Maastricht, Ministerie BZK, Nijmegen, Oss, OZ+, Penta Rho, Portaal, RO groep, Qua Wonen, Rotterdam, Stadslander, SBO, Twynstra Gudde, Verlaat-Uden, Utrecht, Wagenbouw, Weller, Westland, Woon Friesland, Wijkplaats, Woonwaard, Ymere