



Netwerk Makelpunten
Welkom in

Makelen en Schakelen
10 oktober 2019

Gemeente Almere





Programma

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

- 10.00 uur Welkom door Pieter Truijens (hoofd team Vastgoed)
- 10.15 uur Sturen op leegstandsbeheer
- 10.45 uur Intervisie aan de hand van cases en vragen
- 11.30 uur Presentatie concept afwegingskader Maatschappelijk Vastgoed
- 12.00 uur Vooruitblik: Jaarbijeenkomst / Makelpunten in 2020
- 12.30 uur Lunch
- 13.30 uur Werkbezoek aan de Voetnoot met Makelpunt Almere
- 14.30 uur Borrel



Leegstandsbeheer

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Leegstand biedt ook kansen

di, 10/09/2019 - 13:21 - Gast (niet gecontroleerd)



Leegstand biedt kansen voor initiatieven, duurzaamheid en social return. Victor Everhardt, wethouder in Utrecht: "We willen dat ook leegstaand vastgoed maatschappelijke waarde heeft."

De gemeente Utrecht heeft het leegstandsbeheer aanbesteed.

Ruimte voor initiatieven

Wethouder Victor Everhardt: "Een belangrijk criterium bij de aanbesteding was dat de tijdelijke huisvesting maatschappelijke en culturele initiatieven mogelijk maakt. Leegstandbeheerder Ad Hoc kwam hierbij als beste uit de bus. Door één leegstandsbeheerder te kiezen voor het gemeentelijk vastgoed bundelen we vraag en aanbod voor de vele initiatiefnemers en kunnen we hen een betaalbare plek bieden in onze mooie stad."



Utrecht deelt alle stukken

De gemeente deelt met ons alle stukken rond de totstandkoming van de aanbesteding; ook de concept-overeenkomst. Interessant voor iedereen die leegstaand vastgoed wil benutten voor maatschappelijke doelen.

Gezond stedelijk leven

Zo is in de inschrijvingsleidraad te lezen dat de gemeente het leegstand wil gunnen aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving en dat de ambitie van de stad van 'gezond stedelijk leven' ook in het leegstandbeheer tot uiting moet komen.



Leegstandsbeheer

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Leegstandsbeheer

Heeft u ervaring met leegstandsbeheerders?

- Ja
 Nee

Zo ja, welke en welk rapportcijfer geeft u deze?

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ad Hoc	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Camelot	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gapph	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
HOD	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Andere leegstandbeheerder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Toelichting

Indien andere leegstandbeheerders, welke?



Leegstandsbeheer

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Sturen op Leegstandsbeheer

- Verzorgt de eigen organisatie het beheer of schakel je een leegstandsbeheerder in?
- Wat is volgens jou de slimste keuze en waarom?
- Hoe kies je de juiste beheerder?

Aspecten:

- betrouwbaarheid
- nakomen van afspraken
- vergoeding in relatie tot kosten
- ontnemen van zorgen
- werk je met 1 of met meerdere leegstandbeheerders
- alleen bedrijven of ook ter tijdelijke bewoning
- rendabel om voorzieningen voor bewoning aan te brengen?



Leegstandsbeheer

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Duurzaam

Dat geldt ook voor de ambitie van de gemeente om zo snel mogelijk klimaatneutraal te worden en 100% circulair in 2050. Ook moet het leegstandbeheer naast 'gewoon' rendement, sociale winst opleveren en de afstand naar de arbeidsmarkt voor kwetsbare groepen verkleinen.



Voorwaarden

In de eisen aan de opdracht stelt de gemeente een aantal voorwaarden op het gebied van administratie, commercie, financiën, techniek en duurzaamheid. Zo moet de leegstandbeheerder ervoor zorgen dat er geen milieubelastende activiteiten plaatsvinden en is zij verantwoordelijk voor de screening van gebruikers.

Daarnaast moet zij ervoor zorgen dat de kosten van gas, water en licht voor de gemeente niet te hoog liggen.

Gunningscriteria

De gemeente hanteerde drie gunningscriteria die elk in bepaalde mate meetelde. Ten eerste moest een inschrijver beschrijven hoe zij invulling zou geven aan de initiatieven in de inschrijvingsleidraad en de eisen rondom duurzaamheid en social return (40%). Ten tweede was het belangrijk om aan te tonen hoe de beheerkosten voor de gemeente beperkt worden, bijvoorbeeld het energieverbruik (40%). Ten slotte moest de beheerder aangeven hoeveel zij aan financiële afdracht aan de gemeente betaalt, waarbij een hoger bedrag beter scoorde (20%).

Ervaring

Tijdens de inschrijfprocedure moesten beheerders aan de hand van referenties aantonen dat ze bij tenminste één opdrachtgever ervaring hebben opgedaan met het beheer van ten minste acht panden. Ook moesten ze hun prijzen doorgeven, bijvoorbeeld hoeveel ze rekenen voor camerabewaking en bewegingsmelders.



Leegstandsbeheer

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL



frans soeterbroek @ruimtemaker · 18 sep.

gemeente is natuurlijk veel te bang dat buurten claims gaan leggen op dat vastgoed dus kiezen voor de makkelijkste weg: commercieel leegstandsbeheer. Tijd voor een right to challenge/bewoensbod op leegstand vastgoed in de buurt lets voor jullie @samen030 ?



3



1



Jasper Stam
@japstra

Als antwoord op @ruimtemaker @RonBuiting en 2 anderen

Dat lijkt mij nogal kort door de bocht. Kennelijk lukt het veel buurtinitiatieven niet om de gemeente te overtuigen dat zij direct weer opstappen als er een dringende andere invulling gegeven moet worden aan het leegstaande pand. In de praktijk blijkt ook vaak het tegendeel.



SAMEN030 @samen030 · 18 sep.

Als antwoord op @ruimtemaker @RonBuiting en @gerben_vandijk
Met liefde, volharding en energie zetten wij right to challenges ofwel bewonersbod in op gebied van (integratie) van zorg, welzijn en participatie. Voor ruimtelijke uitdagingen hebben we @ruimtemaker en een coalitie van fysieke initiatieven. Niet voor anderen denken, zelf doen!



Intervisie

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Vragen en cases van deelnemers over andere onderwerpen

...

...

...

Verzoekt het college:

- Extra inzet te plegen op het verhogen van de bezettingsgraad van gemeentelijke gebouwen en het terugdringen van leegstand;
- Hiertoe op 'Pak je ruimte' of diens opvolger een etalage in te richten om aanbod van en vraag naar tijdelijke en/of gedeeltelijk beschikbare ruimtes en/of gebouwen te faciliteren¹;
- De beschikbaarheid en het gebruik hiervan zowel binnen de gemeente als daarbuiten actief aan te moedigen;
- Te onderzoeken in hoeverre de gemeentelijke etalage uitgebreid kan worden met externe samenwerkingspartners zoals diverse zorginstellingen, culturele organisaties, kerken, onderwijsinstellingen, stichtingen, verenigingen etc. zonder zelf financieel verantwoordelijk daarvoor te worden en zonder verantwoordelijk te worden voor de vraag en aanbod van genoemde organisaties, waarbij de gemeente Utrecht als voorbeeld kan dienen;
- Hierover te rapporteren aan de raad.

En gaat over tot de orde van de dag.

¹ Zie bijvoorbeeld <https://makepunt-utrecht.nl/>



Afwegingskader

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Prioriteiten – (Utrecht, najaar 2018)

- Hoe robuust is het plan van de ruimtezoeker?
- Welke maatschappelijke meerwaarde wordt bereikt? (incl soc. return)
- Welke impact heeft plan op omgeving en gebouw?
- Hoe duurzaam is het plan?
- Hoe snel kan het gerealiseerd worden?
- Past het in het bestemmingsplan?
- Is het ondersteunend aan beleidsdoelen?



Afwegingskader

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Issues

- Groei vs krimp > niet overal is het dringen
- Veel onderwijsvastgoed over in perifere gemeente > veel ruimte geen gebruikers met geld
- Draagvlak als criterium (politiek) > relatie met Omgevingswet
- Ambtelijke afweging – beleid op het eind – burger niet in beeld
- Wel/niet link leggen naar proces voor definitieve herbestemming



Afwegingskader

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Vorige keer:

- Vastgoedsturing: portefeuilleplan
 - Eigen huisvesting - Huisvestingsbudget
 - Voorzieningen - KPDH
 - Commerciele objecten – Markthuur/Strategisch vastgoed
- Afwegingskader leegstand – activistisch leegstandsbeheer
 - Tijdelijk
 - Afstootbaar
 - Verkoopbaar



Afwegingskader

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Vorige keer (Nijmegen):

- Aansluiting beleidsdoelen/is er subsidierelatie
- Bedrijfsplan/pitch
- Realisatietermijn/kracht
- Bestemmingsplan/tijdelijk ander gebruik
- MKBA
 - Impact in buurt/wijk/stad
 - Maatschappelijk bereik/rendement
 - Concurrentie/kannibalisme
 - Politiek gevoel/gewenst
- Matchteam
- Huurregime?
- Voorbeelden:
Utrecht,
Doetinchem,
Nijmegen



Afwegingskader

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Hoe verder?

- Ga je op basis van wat we nu hebben zelf dingen aanpassen?
- Wat ga je anderen aanbevelen?
- Welke product?
 - Beschrijvend en beschouwend met algemene handvatten, met voorbeelden ter inspiratie
 - Uitgewerkte beoordelingssystematiek met scoringsmethodiek
 - ??
- Najaarsbijeenkomst



Jaarbijeenkomst

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

- Thema: Samen aan de slag
- 28 november in Hilversum
- Sessie Makelpunten?
 - Afwegingskader of ?
 - Meewerken?





Vooruitblik: 2020

BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

- Terugblik:
 - wat gaat goed
 - wat moet beter
 - waar mee stoppen
- Inhoud
 - voorstellen/ideeën bijeenkomsten
 - andere ideeën
- Groeien qua omvang
- Andere naam?

AGENDA MAATSCHAPPELIJK VASTGOED 2019

De Agenda Maatschappelijk Vastgoed is de samenwerkingsagenda van het werkveld en heeft tot doel beter en slimmer om te gaan met vastgoed voor onderwijs, opvang, zorg, welzijn, sport en cultuur. Het is ook het werkbriefje van Bouwstenen voor Sociaal.

Alle partners van Bouwstenen is gevraagd welke punten zeker op de Agenda moeten. Hun input hebben we gebost. Onderstaand de hoofdpunten met daarbij een aantal focus en ontwikkelpunten:

Duurzamer

- Routes naar het einddoel
- Estafette van praktijkervaring
- Circulair, het nieuwe normaal

Passender

- Andere tijden, andere behoeften
- Omgaan met bewegende doelen
- Verkassen en verbouwen

Professioneler

- Krachtenbundeling in netwerkverband
- Benchlearning op basis van (ver)gelijkend onderzoek
- Actualiteiten-college

Slimmer

- Smart buildings
- Jubileumjaar "In Control"
- Onderhoud als organisatievraagstuk



Lunch

BOUWSTENEN

VOOR SOCIAAL



