

*Impact Investor*  
**maatschappelijk vastgoed**

Jochum Deuten – 18 juni 2020

E [info@jochumdeuten.nl](mailto:info@jochumdeuten.nl) | T 06 47094315

# Even kennismaken



**Wegwijzer monitoring in het sociaal domein**

**Waarom monitoring?**  
Waarom zou je een monitor opzetten en gebruiken? Wat kan de opbrengst zijn?

**Hoe ziet monitoring eruit?**  
De gebruikelijke verschijningsvormen van een monitor zijn bekend: een rapport of een scherm met een dashboard. Maar het kan ook anders. Monitoring met verhalen. Het gesprek (over bijvoorbeeld monitoringresultaten) is altijd van belang.

**Een jaar lang bekend met de monitoring in het sociaal domein**  
We zetten inspirerende voorbeelden in de Wegwijzer. En in deze Wegwijzer zijn tips van onze collega's in het sociaal domein. Ook verwijzen we naar de Wegwijzer in voorbeeldgemeentelijke praktijk die krijgt en daar geeft.

**Hoe organiseer je monitoring?**  
Waar moet je aan denken bij het opzetten van een monitor? Waar begin je?

**Tip van een collega**  
Interessante bron  
Voorbeeld Etalage

**Wat je kunt informeren**  
Begrijp van m...

**BINNENLANDS OBESTUUR**  
BESTUUR EN ORGANISATIE FINANCIËN RUIMTE EN MILIEU SOCIAAL DOMEIN  
JEUGDONDERZOEK DIT KEER WEL REPRESENTATIEF

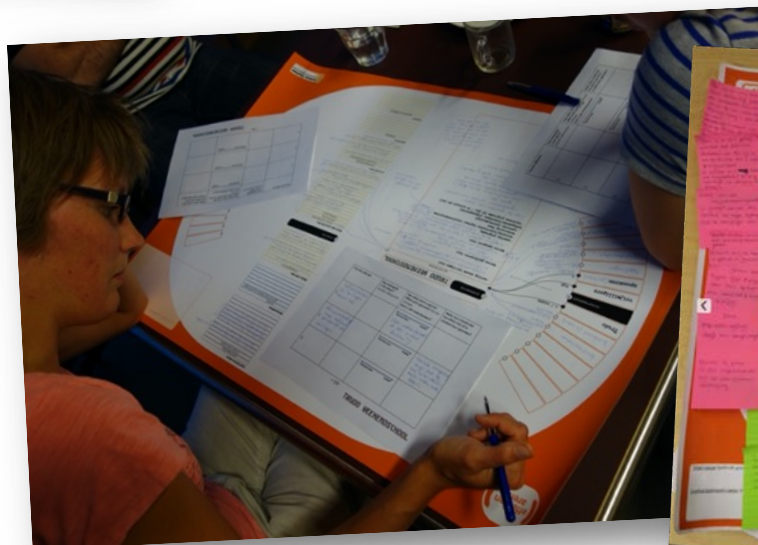
**Research**



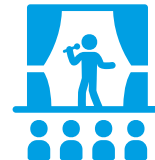
onderdak bij **WAARDEHUIS**  
[www.waardehuis.nl](http://www.waardehuis.nl)

**HET ONDERZOEKERS COLLECTIEF**  
KENNIS IN HET SOCIAAL DOMEIN

**woCOM** 100 JAAR  
Voel je thuis



# Drie basisingrediënten...



Bij De Speler o.m.:  
- verbouwen ivm. toegankelijkheid  
- driehoeksoverleg  
- gebruikers welkom heten  
- prijsdifferentiatie

attributie...

vastgoed:



De Speler:  
ontmoeting / inclusie?



beschikbaarheid & toewijzing > mogelijkheden passende huisvesting



prijs & voorwaarden > betaalbaarheid

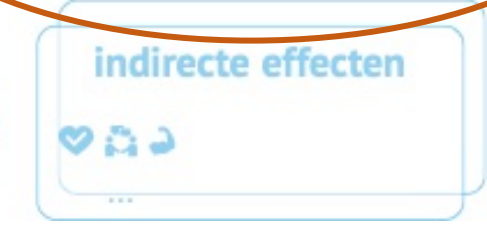
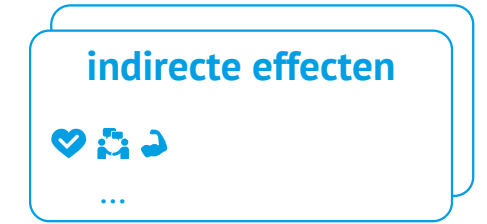


beheer & onderhoud > mogelijkheden eigen functie

contributie...



Tamara...





# Impact Investor...

- engelse term, angelsaksische traditie +
  - rekenbaarheid vastgoed
- = valkuil spreadsheet management

vs.

- “value is in the eye of the stakeholder”
- uw uitdaging: balans vinden, met juist gebruik cijfers
  - ”geen antwoord, maar begin van een vraag”
  - “don't take it literally, but take it seriously”



U stelt ook vast dat er veel onbekend is over de toekomstige ontwikkelingen. Zo staat niet vast hoe groot de zeespiegelstijging zal zijn. Is het wel mogelijk om in te spelen op een onbekende toekomst?

„De noodzaak om te veranderen in combinatie met onzekerheid tekent deze tijd. Ze vereisen iets waar we al afscheid van leken te hebben genomen: ons vermogen tot improvisatie. Bij het bouwen heb ik daar vaak de waarde van ondervonden, het levert interessantere gebouwen op. Juist in deze tijden is improvisatie onmisbaar, maar we worden er tegenwoordig nerveus van. Er bestaat een grote angst om aan iets te beginnen als de uitkomst niet vaststaat.”

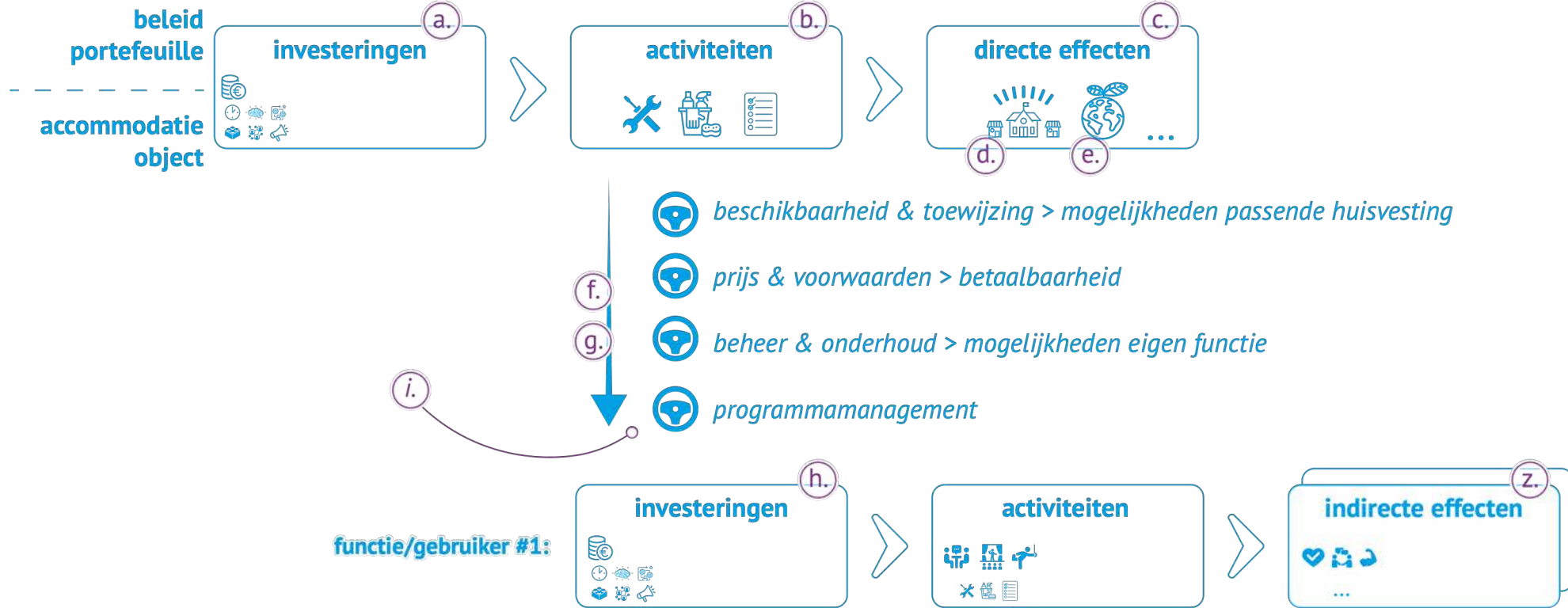
**Hoe komt dat?**

„Dat heeft te maken met de illusie dat het spreadsheet-denken wel een vorm van zekerheid zou bieden, het idee dat je de werkelijkheid afdoende kunt vatten in reeksen van getallen. Dit speelt maar al te vaak in het bestuur en bij beleidsmaatregelen. Maar het levert karikaturen van de wereld op en biedt schijnzekerheid. Bovendien lijkt het denken abrupt te stoppen zodra de spreadsheets op tafel komen.”



# Een maatschappelijk investeerder...

- kijkt naar het **maatschappelijk rendement...**
- en wil het liefst informatie over alle **drie ingrediënten, op drie niveaus:**
  - beleid/portefeuille
  - individuele accommodatie/object (inclusief direct effect)
  - functies (inclusief indirect effect)
- maar is realistisch en beseft dat goede informatie geld en energie kost
- en maakt eerst een goede **'plattegrond'** (*impact map*, bijv. met Effectenarena)
- om van daaruit scherpe keuzes te maken waar hij/zij informatie over wil
  - bijv. omdat het onderdeel is van de succesdefinitie, of omdat betrokkenen het niet met elkaars eens zijn of een effect optreedt, of omdat een activiteit cruciaal is voor het goed functioneren van de accommodatie, of..
- waarin een balans gevonden wordt tussen cijfermatige informatie en kwalitatieve, 'rijke' informatie
- en vertrekt *niet* vanuit de cijfers/informatie die toevallig aanwezig
  - maar hoopt natuurlijk wel dat zoveel mogelijk informatie al ergens voorhanden is...



Enkele mogelijkheden om vat te krijgen op maatschappelijk rendement:

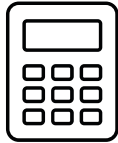
- a. exploitatieresultaat  
kosten beheer/onderhoud  
inzet beheer/onderhoud
- b. bezettingsgraad / gebruik
- c. wijkonderzoek (kent u..., bezoekt u..., hoe waardeert u...)
- d. aantal objecten/m<sup>2</sup> met monumentale status
- e. diverse ratio's over energieprestatie
- f. ervaring/tevredenheid *gebruiker* over...  
verhuurproces, betaalbaarheid, beheer, etc.
- g. ervaring/tevredenheid *eindgebruiker/bezoeker* over...  
toegankelijkheid, programma, kwaliteit horeca, etc.
- h. 'huurquote'/betaalbaarheid: hoeveel % van het budget is  
een gebruiker kwijt aan huur
- i. *leefstijlonderzoek* (= input voor programma)
- z. maatwerk

*Bijvoorbeeld RodeKersen*

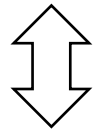
<https://bouwstenen.nl/rodekersen-reviewsystematiek-voor-wijkvoorzieningen>



# Balancering in soorten impact-analyse



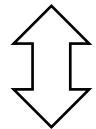
- Div. vastgoedratio's
- Bezoekercijfers
- Tevredenheidscijfers
- Monetaire waarderingen effecten (mBC's / MKBA's)
- ...



gebouw:

h h

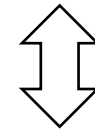
portefeuille:



- *Verantwoorden*
- *Weinig weten over veel...*



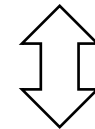
- Visitatie
- Straatgesprekjes
- Interviews / panelgesprekken
- Effectenarena
- Participeren/observeren
- ...



gebouw:

h h ?

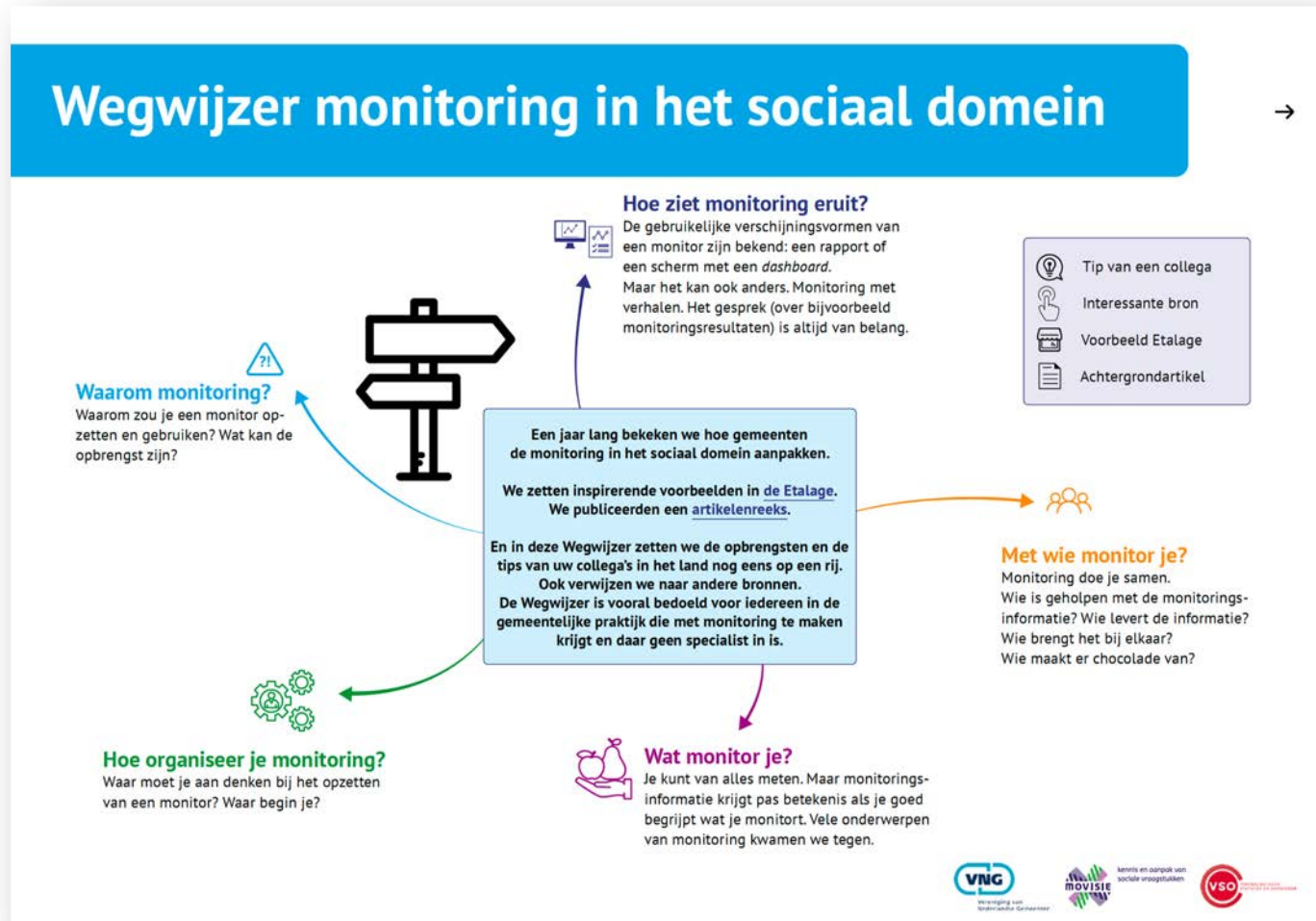
portefeuille:



- *Leren*
- *Veel weten over weinig (begrijpen)*



# Meer achtergrond over het hoe en waarom van monitoring



# Drie voorbeelden 'plattegronden'

- Een totaalplaat: ruilwinkels Tilburg
- Inzoomen op financiën: buurthuis ONS, Breda
- Inzoomen op effecten: Tuin in de Stad, Groningen

# Totaalplaat



## investeringen



## activiteiten

**Vrijwilligers**  
 Producteninname (kwaliteitscontrole)  
 Productuitgifte  
 Organiseren koffiemomenten  
 Ruildiensten coördineren  
 Beheren puntensysteem  
 Ontvangen bezoekers  
 Luisterend oor bieden  
 Verzorgen thee/koffie  
 Donaties verstrekken aan bezoekers  
 Inrichten winkel  
 Schoonmaken

**Hoofdvrijwilliger**  
 bovenstaande +  
 Administratie verzorgen  
 Subsidies aanvragen  
 Doorverwijzen zorg/ondersteuning (±1x/jaar)  
 Contact houden ContourdeTwern  
 Contact houden gemeente  
 Opleiden vrijwilligers  
 Zorg dragen voor vrijwilligers  
 Regels handhaven  
 Conflict beheersen

**Stagaires (MBO/HBO)**  
 Meehelpen vrijwilligers  
 (mee-)organiseren koffiemomenten



## effecten

**Sociale contacten, vriendschappen**  
**Durven te delen/praten**  
**Zelfvertrouwen, minder onzekerheid**  
**Afleiding van zorgen**  
**Teamgevoel, ergens deel van uitmaken**  
**Meer levensgeluk, vrolijkheid, lachen**  
**Wederkerigheid (iets voor elkaar betekenen)**  
**Talentontwikkeling en participatie**

**Daginulling en -ritme**  
**Afname sociaal isolement**  
**Sociale vaardigheden**  
**Trots**


  
 Vrijwilligers

**Sociale contacten**  
**Afleiding van zorgen**

  
 Regelmatige bezoekers /klanten

**Materiële welzijn** (bijv. kunnen schaatsen, wandelen met kinderwagen)  
**Een plek om heen te gaan** (een uitje)  
**Lagere ervaren armoede**  
**Je verhaal kunnen doen**  
**Wederkerigheid** (geven en nemen)  
**Verwijzing passende hulp** (paar keer/jaar)  
**Beweging** (naar de ruilwinkel lopen)  
**Opperuimd huis**


**Doelbereiking:** tegengaan armoede, eenzaamheid, bevorderen duurzaamheid, participatieladder, vindbaarheid mensen met problematiek  
**Besparingen:** 2 personen aan het werk, mogelijk minder zorg  
**Koplopersrol:** geslaagd integraal 'experiment'

  
 Gemeente

**Aanwinst:** 'nette winkel' aan de Korvelseweg, aanvulling op winkelaanbod  
**Ontmoetingsplek:** voor kleine groep inwoners  
**MVO:** bedrijven nemen maatschappelijke rol

  
 Wijk/buurt


**Voorbeeldfunctie:** ruleconomie kán  
**Iets minder weggooien:** iets minder afval  
**Iets minder kopen:** iets lagere consumptie(?)

  
 Duurzaamheid

**Stageopdracht:** voortgang opleiding  
**Sociale vaardigheden:** ervaring doelgroep

  
 Stagairs

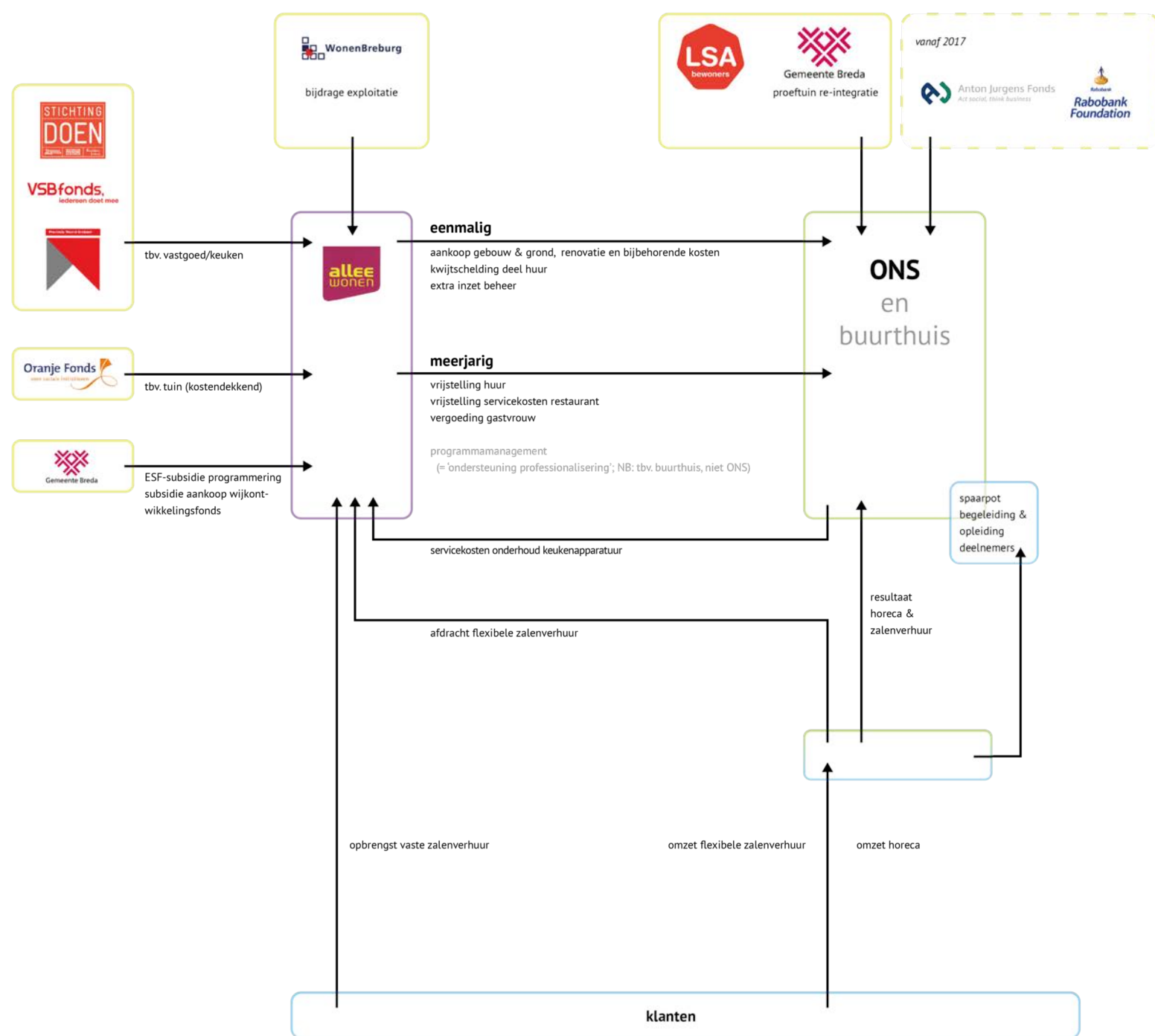
**Inkomsten uit huur pand**  
**MVO:** gevoel hebben iets bij te dragen

  
 Pandeigenaar

# Financieel

De financiën van een accommodatie zitten vaak best complex in elkaar

- eenmalige investeringen vs. periodieke bijdragen
- de ene partij betaalt de andere... En de ander betaalt de een weer terug...





# Effecten

- Het ene effect veroorzaakt het andere effect
- In dit voorbeeld aangezet met “quotes”, maar dat kan ook met cijfers, beelden, of....

