

Voorstel Gemeenteraad C

Onderwerp	Het maken van een makelpunt bij het Vastgoed en Facilitair Bedrijf Enschede (VFBE)		
Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat agendaletter (C)		
Organisatieonderdeel	Cluster Stadsdeelmanagement	Aangeboden aan Raad	16 november 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2300088725

Wij stellen u voor te besluiten om:

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. een makelpunt voor vraag en aanbod naar maatschappelijk vastgoed voor Enschede op te zetten;
2. de kosten voor de periode 2023-2025 van € 335.792,- voor personeel en software te dekken uit de **bestaande** middelen van de eindproducten;
 - Cultuur, Evenementen, Citymarketing;
 - Versterken Economische Structuur;
 - Samenlevingsgericht Werken;
 - Locatieontwikkeling.
3. het makelpunt vervolgens te evalueren, bij succes mee te nemen in het proces van de zomernota 2025.

Inleiding en voorgeschiedenis

Inwoners en organisaties in Enschede zijn met grote regelmaat op zoek naar een fysieke ruimte voor hun maatschappelijke activiteiten. Als je een huis zoekt heb je Funda. Maar voor een ruimtevraag voor een maatschappelijk initiatief moet je op verschillende deuren kloppen. En die moet je maar net weten te vinden. Voor sommige wijkgebouwen moet je bij een van de woningbouwcorporaties zijn, voor andere bij het afdeling vastgoed van de gemeente. Voor sportgebouwen kun je bij Sportaal terecht, voor speeltuingebouwen moet je bij de Enschedese speeltuinverenigingen zijn. Maatschappelijke organisaties met eigen vastgoed (zoals zorgaanbieders, kerken, muziekverenigingen, scholen en sportverenigingen) verhuren allemaal via eigen kanalen. Gevolg is dat, voor initiatiefnemers van een maatschappelijke activiteit, de zoektocht naar een ruimte veel energie kost. Dit wordt nog moeilijker naarmate de stad groeit en er steeds minder (tijdelijk) leeg staat. Andersom zien we ook dat verhuurders van maatschappelijk vastgoed het lastig vinden om een groter publiek te bereiken, waardoor de bezetting niet volledig gehaald wordt en huurinkomsten worden misgelopen.

Vragers naar en aanbieders van maatschappelijke ruimtes zoeken hulp bij de gemeente. Maar de gemeente heeft hen weinig te bieden. De gemeente heeft veel van haar vastgoed afgestoten en datgene dat nog over is, is grotendeels bezet. De gemeente heeft niet de medewerkers en het instrumentarium om hen verder te helpen.

Het *Actieprogramma Samenlevingsgericht Werken* en het *coalitieakkoord* stellen tot doel maatschappelijke initiatieven uit de samenleving toe te juichen en te faciliteren en de *Cultuurnota* stelt dit doel specifiek voor culturele initiatieven, zoals broedplaatsen. Om de kracht van de stad beter te benutten bij het bereiken van onze opgaven hebben we praktisch gereedschap nodig. Ook de raad vraagt aandacht voor het makelen tussen partijen bij maatschappelijk vastgoed met haar motie 'Maatschappelijke partijen verleiden voor maatschappelijk vastgoed'. Het college geeft met dit voorstel uitvoering aan deze motie.

Enschede kan daarvoor (net als bijvoorbeeld Utrecht¹ en Arnhem²) een makelpunt inrichten: een centrale plek voor vraag en aanbod naar maatschappelijk vastgoed. Een digitaal overzicht van het beschikbare aanbod in

¹ <https://www.makelpunt-utrecht.nl/> (actief sinds 2010)

² <https://arnhem.makelpunt.nl/> (actief sinds 2022)

Enschede, ondersteund door menselijk contact om connecties te maken, nieuw aanbod aan te boren en netwerken te delen.

Een Makelpunt:

- Is dé centrale plek voor mensen en organisaties die op zoek zijn naar ruimte;
- Zorgt voor betere benutting van beschikbare locaties;
- Jaagt ook andere samenwerking en synergie aan.

Publieksvriendelijke samenvatting

Dit project draait om het opzetten van een "Makelpunt", waar mensen op zoek kunnen gaan naar geschikte plekken voor hun maatschappelijke activiteiten en waar mensen die ruimtes beschikbaar hebben, deze kunnen aanbieden. Denk aan plekken voor kunst, sport, zorg en meer. Het doel is om deze zoektocht eenvoudiger te maken en lege ruimtes beter te benutten. De gemeente wil dit makelpunt opzetten om te helpen bij het vinden van passende plekken en om meer samenwerking tussen mensen en groepen te stimuleren.

Het plan omvat het inrichten van een website waarop het actuele aanbod aan ruimtes in de stad te vinden is en een klein team dat dit beheert en dat de gebruikers ondersteunt en enthousiast maakt. Het uiteindelijke doel is om Enschede aantrekkelijker te maken, ervoor te zorgen dat iedereen mee kan doen in de stad. Vergelijkbare initiatieven in andere steden zijn al succesvol gebleken.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Voor de **opgave Aantrekkelijk Enschede** is een makelpunt een waardevolle toevoeging omdat inwoners veel waarde hechten aan goede voorzieningen voor bijvoorbeeld sport, daginvulling, ontspanning en cultuur. Onze stad is aantrekkelijker wanneer er ruimte is voor nieuwe dynamiek en creativiteit. Voor (culturele) broedplaatsen, startende (impact) ondernemers en nieuwe concepten is (in de startfase) het commerciële aanbod onbereikbaar. Door het latente maatschappelijke aanbod te bundelen en overzichtelijk vanuit 1 plek aan te bieden kan het beter benut worden en ruimte bieden aan de nieuwe energie die de aantrekkelijkheid van Enschede vergroot. Daarmee los je niet alle ruimte vraag op, zeker de meer complexe niet. Maar het laaghangende fruit wordt benut én er is meer kans op onverwachte nieuwe combinaties die de bruisende stad ten goede komen.

Op die manier helpt een makelpunt ook bij de **strategische opgave Inclusief Enschede**. De organisaties en initiatieven die we aan een ruimte helpen, hebben een belangrijke rol in kansengelijkheid, 'iedereen doet mee in de samenleving', voorzieningen dichtbij, in de eigen wijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan huisartsen die steeds moeilijker een plek kunnen vinden en die we graag goed willen spreiden over de stad. Of aan de ruimtes voor armoede053 of schoolontbijt.

In Enschede zijn ook veel aanbieders actief op het gebied van wonen voor mensen met een ondersteuningsvraag. Op meer dan 100 locaties in Enschede wonen mensen met een ondersteuningsvraag in allerlei woonvormen. Vraag en aanbod zijn continu in beweging. Het klemt ook op een aantal plekken. Een makelpunt kan hier een belangrijke rol vervullen.

Een makelpunt draagt daarnaast bij aan de **strategische opgave Open Enschede**. De gemeente zet in op samenlevingsgericht werken. We weten dat we als gemeente lang niet alles kunnen doen. Daarvoor hebben we de mensen en de organisaties in de stad die bijdragen aan de samenleving hard nodig. Een fysieke ruimte is voor hen bijna altijd een voorwaarde om hun waardevolle werk te doen. Een makelpunt helpt hier aantoonbaar bij. Daarbij komt de gemeente sterker te staan in de rol van netwerkende overheid in samenwerking met partners.

Het makelpunt past goed bij de strategische **opgave Groen en duurzaam**, omdat er meer ruimtes met elkaar gedeeld gaan worden zodat bestaande gebouwen optimaal benut worden, waardoor er minder uitbreiding of nieuwbouw nodig is en zo grondstoffen en groen worden bespaard.

De beoogde bijdrage aan het coalitieakkoord

Het coalitieakkoord bevat (naast de strategische opgaven) nog een punt waarop het makelpunt sterk aanhaakt: Initiatieven uit de samenleving worden toegejuicht en gefaciliteerd. Met een makelpunt krijgt het samenlevingsgericht werken er een stuk gereedschap bij:

- we faciliteren in plekken om initiatieven te maken;
- we ontlasten initiatiefnemers: mensen kunnen zélf een locatie zoeken en vinden;
- we koppelen initiatieven aan locaties en soms onderling, waardoor ze meer kans hebben tot ontwikkeling te komen.

Argumenten

1.1 *gebruiksgemak voor mensen die een plek zoeken voor hun initiatief*

Het kost initiatiefnemers regelmatig veel energie om een ruimte te vinden voor hun maatschappelijke activiteit, met het makelpunt bieden we een digitaal platform waar mensen in 1 oogopslag het beschikbare aanbod kunnen inzien en zelf contact op kunnen nemen met aanbieders;

1.2 *een etalage voor aanbieders van ruimtes*

Aanbieders van maatschappelijke ruimtes hebben moeite hun aanbod bekend te maken onder een breed publiek, waardoor de bezetting niet altijd optimaal is. Via het platform makelpunt kunnen zij hun aanbod op een laagdrempelige manier delen met de stad

1.3 *Met het makelpunt geeft het college uitvoering aan de motie 'Maatschappelijke partijen verleiden voor maatschappelijk vastgoed'.*

De raad heeft met het vaststellen van de motie 'Maatschappelijke partijen verleiden voor maatschappelijk vastgoed' het college opdracht gegeven om een actievere rol op te pakken in het stimuleren van partijen voor gebruik van maatschappelijk vastgoed. De makelaars van het makelpunt stimuleren eigenaren hun maatschappelijk vastgoed beschikbaar te stellen voor anderen. De makelaars onderhouden een breed netwerk in de stad en dorpen waardoor zij een actieve rol pakken in het maken van nieuwe verbindingen tussen vragers en aanbieders, die zonder makelpunt niet waren ontstaan. Bijvoorbeeld kansen om gesubsidieerde instellingen onder te brengen in maatschappelijk vastgoed van de gemeente of door matches te maken waardoor er meer doorstroming komt in soms al langdurig lopende zoekopdrachten.

1.4 *gereedschap om samenwerking te stimuleren*

Het makelpunt is een stuk gereedschap is in het koppelen en stimuleren van samenwerking tussen maatschappelijke initiatieven op plekken dichtbij inwoners. (motie BBE 'maatschappelijke partijen verleiden voor maatschappelijk vastgoed')

1.5 *stimuleert zelfstandigheid en zelfredzaamheid*

Zoekende en aanbiedende partijen kunnen rechtstreeks met elkaar kunnen communiceren, zonder tussenkomst van de gemeente

1.6 *makelpunt is succesformule*

Er zijn al meer dan 10 andere steden waar een makelpunt goed blijkt te werken, het concept heeft zich al bewezen

2.1 *Vastgoed en Facilitair Bedrijf Enschede (VFBE) heeft voor nieuw product bestuursopdracht nodig*

het makelpunt is een nieuw product van de afdeling Vastgoed en Facilitair Bedrijf Enschede (VFBE). Om het makelpunt vorm te kunnen geven heeft het VFBE opdracht van het bestuur nodig. Dit voorstel voorziet daarin

2.2 *makelpunt mogelijk maken door bestaande middelen integraal te bundelen*

Om het makelpunt financieel mogelijk te maken nemen de 4 budgethouders van de genoemde eindproducten ieder een gelijk deel van de kosten voor hun rekening

2.3 *klein team van 1,5 fte voor de menselijke component achter de software*

Het makelpunt bestaat uit een klein team, bij elkaar 1,5 fte in schaal 10, dat de volgende kerntaken heeft:

- acquisitie op beschikbare ruimtes en gebouwen: regelmatig veldwerk in de stad, aanbellen bij nieuwe potentiële aanbieders, onderhouden relaties met bestaande aanbieders;
- ruimtezoekers faciliteren bij meer complexe zoekvragen door intern en extern netwerk in te schakelen en maatwerkoplossingen te creëren;
- aanleggen en beheren centrale database en website met vraag en aanbod; faciliteren van gebruikers van de website;.
- uitvoeren analyse op de data in de kennisbank en trends agenderen in stedelijke programmering.

Ter vergelijking: gemeente Utrecht heeft een team van 2 fte, gemeente Arnhem 1 fte in de opstartfase 2023. Beide gemeenten en ook de collega's van de afdeling Vastgoed geven aan dat de inventarisatie van het bestaande aanbod erg tijdrovend is. Daarom vragen wij in de experimentperiode van 2024 en 2025 1,5 fte aan. Mocht daarna blijken dat het met minder af kan, dan nemen we dat mee in de begroting voor de structurele variant.

2.4 software al ontwikkeld en beproefd

Voor het digitale platform kunnen we gebruik maken van bestaande software die door andere gemeenten al ontwikkeld is (Utrecht) of door een externe partij ontwikkeld is (oa Arnhem). Daarom kan het bedrag voor software en beheer beperkt blijven tot € 2.000,- tot € 4.000,- per jaar

3.1 uitproberen met de intentie het structureel te maken

Het is de bedoeling dat het makelpunt een structurele voorziening wordt. De druk op de ruimte neemt de komende jaren alleen maar toe, mensen vinden niet meer 'vanzelf' een plek. Steeds vaker is creatief en slim koppelwerk nodig. Het makelpunt gaat de eerste 2 jaar bewijslast leveren om structurele financiering te onderbouwen. Begin 2025, voor de nieuwe coalitie aantreedt, evalueren we. Bij succes wordt het meegenomen in het proces van de zomernota. Hoe dan ook stoppen we dan met incidentele financiering.

Risico's

1.1 Er wordt onvoldoende aanbod gegenereerd om de website te vullen

De acquisitie die de makelaar op zich neemt moet ervoor zorgen dat er voldoende aanbod komt en blijft komen. We richten het project als pilot in om aan te tonen dat er voldoende aanbod in de stad aan te boren is. De resultaten die andere gemeenten bereiken met overeenkomstige inzet maakt dat dit risico laag wordt ingeschat.

1.2 Het makelpunt wordt onvoldoende gevonden door de samenleving

We verwachten dat dit met goede marketing kan worden ondervangen. We zien nu al dat er vanuit de samenleving zeker vraag is naar bundeling van het aanbod en een makelende rol bij de gemeente

1.3 oneigenlijk gebruik van de ruimtes die via het makelpunt worden aangeboden

Denk hierbij aan risico op ondermijning, initiatieven in strijd met vergunning of bestemmingsplan. Na een check bij het makelpunt Utrecht blijkt dat zich, sinds de oprichting in 2010, één geval van oneigenlijk gebruik heeft voorgedaan. Het risico wordt daarmee laag geschat. Een disclaimer op de website van Utrecht maakt duidelijk dat de verantwoordelijkheid voor goed gebruik bij de eigenaar en de gebruiker ligt: "Het Makelpunt brengt vraag en aanbod naar locaties bij elkaar. In dit verband aanvaardt het Makelpunt en dus de gemeente Utrecht, geen aansprakelijkheid jegens klanten en/of exploitanten voor aanspraken die verband houden met de rechtsverhouding die de klant en de exploitant onderling voor het gebruik van de locatie, met elkaar aangaan. ook dient een aanbieder van een ruimte zelf na te gaan of de voorgestelde activiteiten op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan."

1.4 De makelaar(s) van het makelpunt krijgen onvoldoende positie en stem in de bestaande processen

Er zijn in Enschede diverse afwegingstafels en gesprekstafels als het om ruimtelijke vraagstukken gaat. Om creatieve en integrale oplossingen te vinden in met name de complexere zoekvragen is goede afstemming en samenwerking met deze andere werkprocessen nodig. Omdat de 4 budgethouders nauw betrokken zijn en achter de doelstellingen van het makelpunt staan, verwachten we via hen goed te kunnen bijsturen zodat dit risico beheersbaar is.

2.1 bijdrage vanuit opgave Cultuur nog onder voorbehoud

De financiële bijdrage vanuit de opgave Cultuur is pas definitief ná vaststelling van de nieuwe cultuurnota die nog aan de raad moet worden voorgelegd (4 december 2023). Dit risico schatten we laag in omdat de raad al heeft ingestemd de uitgangspunten voor de cultuurnota en het makelpunt goed aansluit bij de doelstellingen van cultuur om te bemiddelen in ruimtes voor culturele initiatiefnemers

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Het volgende is nodig om het Makelpunt op te zetten en vervolgens 2 jaar uit te testen:

2023:

- Opdrachtnemer/projectleider die het makelpunt gaat opzetten € 50.000,-

2024/2025:

- Makelaars 1,5 fte schaal 10 (€ 95.264,- x 1,5 =) € 142.896,- / jaar
- Softwarebeheer van € 2.000 tot € 4.000 / jaar

Het makelpunt wordt gefinancierd uit de volgende 4 eindproducten (ieder 25%):

- Versterken Economische Structuur
- Samenlevingsgericht Werken
- Locatieontwikkeling
- Cultuur, Evenementen, Citymarketing

De betreffende budgethouders hebben toegezegd om t/m 2025 ieder een gelijk deel van de kosten van het makelpunt voor hun rekening te nemen. Cultuur dekt haar deel voor de bijdrage van 2023 uit de 'reserve rijksmiddelen COVID19 broedplaatsen' (collegebesluit B200100317). De bijdragen voor 2024 en 2025 maken onderdeel uit van de Cultuurnota. Voor Samenlevingsgericht werken volgt het budget uit het Actieprogramma Samenlevingsgericht dat tot doel stelt initiatieven uit de samenleving te faciliteren. De beschikbare materiële budgetten van Locatieontwikkeling en Versterken Economische Structuur worden jaarlijks flexibel ingezet op basis van behoefte: het makelpunt voldoet volgens de verantwoordelijken aan een actuele behoefte.

Per eindproduct is dit dan de bijdrage:

Periode	Wat	Kosten	Per opgave
Okt 2023- voorjaar 2024	projectleider voorbereiding en uitrol Makelpunt	€ 50.000,-	€ 12.500,-
2024	Makelaar 1,5 fte + beheer software	€ 142.896,-	€ 35.724,-
2025	Makelaar 1,5 fte + beheer software	€ 142.896,-	€ 35.724,-
Totaal		€ 335.792,-	€ 83.948,-

Het sociaal domein draagt (nu) niet bij aan het makelpunt, omdat er geen ruimte is in de bestaande begroting. De komst van een makelpunt wordt wel van harte ondersteund, omdat het ook voor ruimtevragen van sociale initiatieven een oplossing kan bieden. Bij structureel voortzetten van het makelpunt wordt een financiële bijdrage opnieuw overwogen.

Het Makelpunt wordt ondergebracht bij de afdeling Vastgoed en Facilitair Bedrijf Enschede. Het Vastgoedbedrijf is een gesloten product dat bedoeld is voor het in standhouden van gebouwen vanuit een eigenaarsrol. Alle kosten van het vastgoedbedrijf worden gedekt uit huurinkomsten. Uit deze huurinkomsten kan het VFBE geen makelpunt financieren. Zij is daarom aangewezen op de financiële bijdrage uit de gemeentelijke opgaves. Het VFBE vindt het hosten van het makelpunt goed passen bij de huisvestingsvraagstukken waarvoor zij staat en de ontwikkelrichting van de 4 werkvelden die bij haar zijn ondergebracht.

Afweging en alternatieven

- Als het makelpunt er niet komt, moeten de verschillende afdelingen waar nu zoekvragen binnenkomen dit zelf blijven oplossen. De praktijk leert ons dat dit tot weinig succesvolle matches leidt, door een gebrek aan overzicht en het ontbreken van een breed netwerk onder aanbiedende partijen. Medewerkers gaan dan toch proberen te bemiddelen, maar zonder netwerk en matchingtool gaat dit erg inefficiënt: een tijdrovend proces volgt met weinig kans op succes. Met frustraties in de samenleving tot gevolg;

Participatie

Het college heeft aangegeven waarde te hechten aan initiatieven uit de samenleving en deze te willen stimuleren. Het participatieteam heeft daarom de gebruikerservaringen van initiatiefnemers met de gemeente onderzocht en daaruit kwamen een aantal knelpunten. Een belangrijke daarvan is het ontbreken van goede faciliteiten in het vinden van een plek voor de activiteiten die mensen willen ontplooiën.

We hebben via interviews en gesprekken ervaringen opgehaald bij initiatiefnemers in de stad en bij collega's die veel werken met deze initiatiefnemers. Bijvoorbeeld ervaringen bij het Fonds Wederopbloei, de cultuurcoaches, het actieprogramma binnenstad, de wijkregisseurs, de regietafel wonen & zorg en het ondernemersloket.

Communicatie

Het besluit om de afdeling VFBE opdracht te geven de voorbereidingen voor een makelpunt op te starten wordt via een persbericht gedeeld met de media.

De verdere communicatiestrategie en aanpak worden onderdeel van de voorbereidingsfase die vanaf circa januari 2024 zal ingaan. Er moet dan oa worden gewerkt aan een wervende marketingstrategie om vragers en aanbieders van locaties te verleiden gebruik te maken van het digitale platform.

Interne communicatie

Zie 'mede adviseurs' en 'participatie' paragraaf. Daarnaast zijn er in het voortraject diverse budgethouders betrokken die de bekostiging en de realisatie van het makelpunt voor hun rekening nemen:

- Werner Gerritsen Locatie Ontwikkeling en waarnemend Economische Structuur
- Mirjam Berning Cultuur, Evenementen, Citymarketing
- Hans Koning ter Heege, Timo Keuken en Inge Stegeman Samenlevingsgericht Werken
- Nihad Mesevic Vastgoedbedrijf

PR over besluit:

Ja, na vaststelling door de gemeenteraad kan er een persbericht uit

Persbericht: ja

Vervolg

Met dit collegebesluit gaat het opdrachtgeverschap voor de uitvoering naar de afdeling VFBE. We streven naar de opening van het makelpunt in het voorjaar van 2024.

Bijlagen

Geen

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,

de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker