



Meerwaarde van maatschappelijk vastgoed

Naam student	:	Stefan Kaal
Studentnummer	:	453575
Opleiding	:	Facility Management, Hospitality Business School
Instelling	:	Hogeschool Saxion, Deventer
1 ^{ste} examiner	:	mw. R. (Rianda) Mulder
2 ^{de} examiner	:	dhr. R (Richard) Sueters
Opdrachtgever	:	MeerWaarde Huisvestingsadvies, Deventer
Periode	:	Februari 2021 – juni 2021
Datum	:	14 juni 2021
Plaats	:	Deventer

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
2. Beroepsproduct	8
2.1 Blog 1: Uw buurthuis sturen naar waarde	9
2.2 Blog 2: Welke maatschappelijke meerwaarde heeft mijn buurthuis?	10
2.3 Blog 3: Creëren overheidsdoelen maatschappelijke waarden?	12
2.4 Blog 4: De zoektocht naar het maatschappelijk vastgoeddashboard	14
2.5 Blog 5: Is de informatiebehoefte van het dashboard in beeld?	15
2.6 Blog 6: Wat is de invloed van mijn buurthuis op de omgeving?	16
2.7 Prototype dashboard (visualisatie)	17
3. Deelvraag 1: wat is de maatschappelijke meerwaarde van maatschappelijk vastgoed?	30
3.1 Inleiding	30
3.2 Maatschappelijk vastgoed	30
3.2.1 Definitie maatschappelijk vastgoed	31
3.2.2 Functie maatschappelijk vastgoed	31
3.2.3 Eigendom maatschappelijk vastgoed	31
3.3 Maatschappelijk meerwaarde	32
4. Deelvraag 2: welke beleidsdoelen zijn er binnen provincies en gemeenten met betrekking tot maatschappelijk vastgoed?	35
4.1 Inleiding	35
4.1.1 Onderzoeksvraag	35
4.1.2 Doel	35
4.1.3 Leeswijzer	35
4.2. Matrix beleidsdoelen	36
4.2.1 Uitleg matrix beleidsdoelen	37
4.2.2 Analyseresultaten	37
4.3. Verantwoording matrix beleidsdoelen	38
4.3.1 Rijksoverheid	38
4.3.2 Provincie Gelderland	39
4.3.3 Gemeente Zevenaar	40
4.3.4 Specifieke doelen Giesbeek	42
4.3.5 Provincie Overijssel	43
4.3.6 Gemeente Dinkelland	43
4.3.7 Specifieke doelen en visie Rossum (Overijssel)	44
5. Deelvraag 3: op welke indicatoren en dashboards wordt er gestuurd binnen maatschappelijk vastgoed?	45
5.1. Inleiding	45
5.1.1 Onderzoeksvraag	45
5.1.2 Doel	45
5.1.3 Leeswijzer	45
5.2 Matrix huidige dashboards en indicatoren	46
5.2.1 Analyse resultaten	47
5.3. Toelichting matrix	47
5.3.1 Definitie dashboards en indicatoren	47
5.3.2 Huidige dashboards	48
5.3.3 Keuze matrix	49
6. Deelvraag 4: wat is de informatiebehoefte van gebruikers voor in het maatschappelijk vastgoeddashboard?	50

6.1 Conclusie resultatenanalyse cases	50
6.1.1 Conclusie resultatenanalyse Rossum	50
6.1.2 Conclusie resultatenanalyse Giesbeek	50
6.2 Cross-case	51
6.2.1 Overeenkomsten	51
6.2.2 Verschillen	53
6.3 Gewenste informatie voor type gebruiker	54
6.3.1 Informatiebehoefte beheerder	54
6.3.2 Informatiebehoefte eigenaar	55
6.4 Operationalisatie	55
6.4.1 Aantal objecten	56
6.4.2 Type vastgoed	56
6.4.3 Eigendomssituatie	56
6.4.4 Soorten (schaal)niveaus	56
6.4.5 Totale inkomsten	56
6.4.6 Totale kosten	57
6.4.7 Soorten activiteiten	57
6.4.8 Soorten voorzieningen	57
6.4.9 Bezettingsgraad	57
6.4.10 Frequentie activiteiten	57
6.4.11 Doelgroep activiteiten en voorzieningen	58
6.4.12 Demografische gegevens	58
6.5 Eindconclusie	58
7. Deelvraag 5: welke waarde heeft maatschappelijk vastgoed voor alle stakeholders?	60
7.1 Conclusie resultatenanalyse cases	60
7.1.1 Conclusie resultatenanalyse Rossum	60
7.1.2 Conclusie resultatenanalyse Giesbeek	61
7.2 Cross-case	62
7.2.1 Overeenkomsten	62
7.2.2 Verschillen	63
7.3 Eindconclusie	63
8. Conclusie centrale onderzoeksvraag	64
8.1 Deelvraag 6: welke maatschappelijke indicatoren zijn er op objectniveau?	64
8.2 Deelvraag 7: welke indicatoren zijn geschikt voor in het dashboard?	64
8.3 Overzicht beleidsdoelen en indicatoren	64
8.4 Uitleg beleidsdoelen en indicatoren	65
8.4.1 Aanpak eenzaamheid (onder ouderen)	65
8.4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid voorzieningen	66
8.4.3 Versterken sociale cohesie	66
8.4.4 Langer zelfstandig wonen en zelfredzaamheid	66
8.4.5 Bevorderen cultuur, sport- en verenigingsleven	66
8.4.6 Vergroten van opgroeikansen voor kinderen en jongeren	66
8.4.7 Behouden van voorzieningen	67
8.5 Prototype dashboard	67
Bibliografie	68
Bijlage	72
Bijlage 1: DESTEP-analyse	72

1. Inleiding

Maatschappelijk vastgoed is een middel dat door gemeenten wordt ingezet om beleidsdoelen te behalen. Tegelijkertijd is maatschappelijk vastgoed ook een middel om maatschappelijke meerwaarde te creëren. Organisaties, zoals gemeenten en andere beheerders of eigenaren van maatschappelijk vastgoed hebben uiteindelijk informatie nodig om te kunnen sturen. Bijvoorbeeld informatie over de organisatie, financieel en wat voor waarde het vastgoed oplevert aan de maatschappij. Door deze gegevens in een dashboard weer te geven hebben de gebruikers in het dashboard een duidelijk overzicht van de laatste dataveranderingen. Bovendien is een dashboard een geschikt hulpmiddel om gegevens tegen elkaar af te zetten en met elkaar te vergelijken. Op deze manier kunnen er betere onderbouwde beslissingen genomen worden voor de korte en lange termijn.

Binnen de huidige markt zijn er op het gebied van maatschappelijk vastgoed verschillende sturingsmiddelen (dashboards) van verschillende organisaties. Deze dashboards sturen voornamelijk op kwantitatieve gegevens. Momenteel geven de bestaande dashboards vooral de financiële situatie van maatschappelijke vastgoedobjecten weer door middel van financiële en vastgoedindicatoren. Dit is opmerkelijk omdat er met maatschappelijk vastgoed vooral kwalitatieve en maatschappelijke waarden worden beoogd. Bovendien geeft dit de relevantie van het onderzoek aan en dat er noodzaak is bij een sturingsmiddel die niet alleen op de financiële en vastgoedgegevens stuurt, maar ook de maatschappelijke waarden van een object in beeld brengt.

Doel

Het doel van het onderzoek is om input te genereren voor het toekomstige maatschappelijk vastgoeddashboard dat MeerWaarde Huisvestingsadvies op termijn wil ontwikkelen. Aan de hand van de indicatoren die uit het onderzoek naar voren komen, kan MeerWaarde Huisvestingsadvies een (kwantitatief) onderzoek uitvoeren om deze gegevens te bevestigen en te generaliseren.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het beroepsproduct voor MeerWaarde Huisvestingsadvies weergegeven. Daarnaast staan in dit hoofdstuk alle antwoorden en conclusies op de deelvragen van het onderzoek beschreven aan de hand van blogs die ook gepubliceerd zijn op de website en LinkedIn-pagina van MeerWaarde Huisvestingsadvies. Ten slotte is hoofdstuk 2 afgesloten met een prototype dashboard (visualisatie) die antwoord geeft op zowel de centrale onderzoeksvraag als de vraag van de opdrachtgever.

De blogs zijn vanaf hoofdstuk 3 tot en met hoofdstuk 7 onderbouwd aan de hand van diepgaande kennis die belangrijk is om de blogs te onderbouwen. In deze hoofdstukken staan de bevindingen en resultaten van het onderzoek vermeld. In hoofdstuk 8 staat de onderbouwing van het prototype dashboard weergegeven. Ten slotte wordt in bijlage 1 de DESTEP-analyse toegelicht met de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

2. Beroepsproduct

Binnen het onderzoek is elke onderzoeksvraag beantwoord door middel van een blog. De inhoud van de blogs bestaat uit de conclusie van elke onderzoeksvraag met een korte terugkoppeling naar de inhoud van de vorige blog. Omdat het belangrijk is om de inhoud van de blogs te onderbouwen is er voor elke blog een apart hoofdstuk met informatie en onderbouwing (inclusief de uitgebreide bevindingen). Daarnaast is de vorm van een blog gekozen, omdat dit een directe toegevoegde waarde levert aan de opdrachtgever binnen het onderzoek en aan het werkveld. De stakeholders zijn binnen het onderzoek door middel van de blogs betrokken en op een innovatieve manier op de hoogte gehouden van de laatste ontwikkelingen tijdens en na het onderzoek. Bovendien zijn de blogs geschreven voor zowel professionals uit het werkveld en ambtenaren (van overheidsinstanties) als beheerders en gebruikers van maatschappelijk vastgoedobjecten. Hierdoor is er rekening gehouden met de stijl van de blogs zodat de inhoud voor alle doelgroepen te volgen is.

De set van blogs start met een inleidende blog waar uitleg is gegeven over het onderzoek en wat de lezer van de volgende blogs kan verwachten. De andere blogs geven antwoord op de verschillende onderzoeksvragen. Deze blogs staan vanaf paragraaf 2.1 weergegeven. Ten slotte is er door middel van een prototype dashboard (visualisatie) antwoord gegeven op de centrale onderzoeksvraag. Deze visualisatie staat weergegeven in 2.7.

2.1 Blog 1: Uw buurthuis sturen naar waarde

Ik stel mezelf graag even voor. Mijn naam is Stefan Kaal en momenteel zit ik in het laatste halfjaar van de hbo-opleiding Facility Management aan Hogeschool Saxion in Deventer. Sinds begin februari werk ik als afstudeerder bij MeerWaarde Huisvestingsadvies en focus ik mij de aankomende periode op een interessante en uitdagende afstudeeropdracht omtrent maatschappelijk vastgoed. In deze blog vertel ik u graag meer over het onderzoek en over de toekomstige onderzoeksresultaten. In mijn eerste blog vertel ik waarom het onderzoek en de maatschappelijke waarden binnen maatschappelijk vastgoed zo belangrijk zijn. Ten slotte krijgt u inzicht in wat het onderzoek daadwerkelijk moet gaan opleveren en moet bijdragen aan de betrokkenen omtrent uw buurthuis, of ander maatschappelijk vastgoed.

Wat is het probleem?

Welbekend binnen gemeente, corporaties, maatschappelijke instellingen en andere belanghebbenden, is dat maatschappelijk vastgoed een grote impact heeft op de leefbaarheid in uw wijk, (dorps)buurt of kleine kern. Deze leefbaarheid wordt niet alleen gegarandeerd door een goede woning die levensloopbestendig is, maar ook door de wijkvoorzieningen waaronder maatschappelijk vastgoed (niet enkel een supermarkt of kapper, maar ook ontmoetingsplekken en zorgvoorzieningen). Voor ontmoetingsplekken en andere vormen van maatschappelijk vastgoed is de gemeente verantwoordelijk. Een wijk of dorpsgerichte aanpak is essentieel, maar wat is het probleem?

“Met MeerWaarde Huisvestingsadvies willen we een digitaal dashboard gaan ontwikkelen, waarbij dus vastgoeddoelen en maatschappelijke doelen worden gecombineerd om daarmee de informatiepositie van gemeenten te verbeteren. We hopen dat gemeenten dan dus de transitie kunnen maken van businesscase denken naar value case denken, dus dat ze veel verder gaan nadenken dan alleen de euro's.” – Arrien Termaat (adviseur MeerWaarde Huisvestingsadvies)

Momenteel wordt er binnen maatschappelijk vastgoed gestuurd op financiële en vastgoedgegevens. Deze gegevens laten niet zien wat de maatschappelijke waarde is van bijvoorbeeld uw buurthuis of een andere accommodatie uit uw omgeving. Doordat op dit moment alleen de financiële en vastgoedwaarden inzichtelijk zijn, wordt er op basis van deze gegevens gestuurd door gemeenten en andere vastgoedeigenaren. Hierdoor hangt bijvoorbeeld het bestaan van uw buurthuis af van de financiële situatie, terwijl de maatschappelijke bijdrage dat het object levert aan de omgeving waar u woont minimaal net zo belangrijk is.

In de huidige dashboards en tools ontbreken dus de maatschappelijke inzichten en dat is nu juist datgene waar ik deze periode onderzoek naar ga doen. Hierbij ligt de focus op welke maatschappelijk meerwaarde bijvoorbeeld een buurthuis heeft voor uw omgeving. Wanneer de maatschappelijke waarden van het buurthuis inzichtelijk zijn, kunnen er naar verwachting betere (onderbouwde) beslissingen genomen worden.

En zo'n dashboard, wat houdt dat in?

Een dashboard zorgt ervoor dat gemeenten en andere vastgoedeigenaren in een oogopslag zien hoe uw buurthuis rendeert. Om inzicht te krijgen in de maatschappelijke meerwaarde van het buurthuis zijn dus naast de financiële en vastgoedindicatoren ook die maatschappelijke indicatoren van groot belang. Denk hierbij dus wat het buurthuis voor impact heeft voor het tegengaan van eenzaamheid onder ouderen en wat voor impact een accommodatie heeft bij het stimuleren van de cultuur-, sport- en verenigingsleven in uw dorp. Door het toepassen van maatschappelijke indicatoren in zo'n dashboard worden de financieringsmogelijkheden vergroot en kan er op verantwoorde wijze besluiten worden genomen.

Wat is de rol van de onderzoeker?

Vanwege het ontbreken van tijd en capaciteit voor een grootschalig onderzoek, is het onderzoek afgebakend op objectniveau. Dat houdt in dat ik bij twee buurthuizen in twee dorpen onderzoek ga doen om van daaruit te analyseren welke maatschappelijke meerwaarde deze vastgoedobjecten hebben (voor de omgeving en de gebruikers). De twee buurthuizen, liggen in de kleine kernen Giesbeek (provincie Gelderland) en Rossum (provincie Overijssel). Dit onderzoek bevat meerdere tussenresultaten die als blog worden gepubliceerd en worden opgeleverd de komende periode.

Benieuwd naar de tussenresultaten van het theorie- en praktijkonderzoek? Houdt de site van MeerWaarde Huisvestingsadvies en het LinkedIn-account goed in de gaten. Bij vragen of opmerkingen over de blog of het onderzoek? Neem contact op met Stefan Kaal.

2.2 Blog 2: Welke maatschappelijke meerwaarde heeft mijn buurthuis?

In de titel ziet u het woord buurthuis staan, maar dat mag u natuurlijk ook vervangen voor een ander object in uw wijk, (dorps)buurt of dorp waar u veel belang bij heeft. Een voorbeeld hiervan is een bibliotheek, zwembad of (sport)kantine. In mijn vorige blog heb ik uitgelegd wat mijn rol is tijdens dit onderzoek en waarom het sturen op maatschappelijke indicatoren zo belangrijk is. Het doel van deze blog is om antwoord te geven op de vraag: wat is de maatschappelijke meerwaarde van maatschappelijk vastgoed? Om goed antwoord te kunnen geven op deze vraag wordt er als eerste beschreven wat de begrippen maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke meerwaarde inhouden.

Maatschappelijk vastgoed is een containerbegrip met verschillende definities in omloop. Voor maatschappelijk vastgoed bestaat geen algemeen geaccepteerde begripsbepaling. Hierbij ligt de oorzaak vooral bij welke functies en voorzieningen van gebouwen wel of niet worden gerekend tot dit begrip. Met betrekking tot de definitie kan er vanuit vier verschillende invalshoeken naar maatschappelijk vastgoed worden gekeken, namelijk op basis van:

1. De functie van een object;
2. De gebruiker van een object;
3. Het type gebouw;
4. De financiering van het object.

Voor dit onderzoek is er gebruik gemaakt van de definitie van maatschappelijk vastgoed op basis van functie en gebruik. Dat heeft alles te maken met de maatschappelijke rol van het vastgoed dat van fundamenteel belang is. Bovendien wordt maatschappelijk vastgoed beschouwd onder vastgoed met een commerciële en niet-commerciële functie met een belangrijke maatschappelijke betekenis.

“Maatschappelijk vastgoed is vastgoed dat ruimte biedt aan activiteiten met een maatschappelijk en nuttig belang. Hieronder vallen commerciële en niet-commerciële partijen die een belangrijke maatschappelijke rol vervullen.”

Maar wat is de functie en wie is de eigenaar?

Een maatschappelijk vastgoedobject beschikt over een publieke functie, zoals onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of (medische) zorg. Zo horen kerken, badhuizen en kathedraal eeuwenoude publieke functies onder maatschappelijk vastgoed. Daarnaast zijn de laatste jaren multifunctionele accommodaties met onder andere buurthuizen, scholen, sportcentra en dergelijke bijgekomen die een publieke functie vervullen. De functie van maatschappelijk vastgoed is onveranderd gebleven, maar in de afgelopen jaren is wel te zien dat maatschappelijke functies van vastgoed worden gecombineerd.

Gemeenten zijn de grootste aanbieder als het gaat om maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed wordt door gemeenten gerealiseerd, aangekocht en beschikbaar gesteld om (maatschappelijke) activiteiten te faciliteren. Bovendien zetten gemeenten maatschappelijk vastgoed in als middel om sociale doeleinden en wettelijke taken binnen de gemeenten te realiseren. Niet alleen bij gemeenten, maar ook door woningcorporaties en maatschappelijke instellingen wordt vastgoed ontwikkeld of hebben vastgoed in eigendom met maatschappelijke functies. Uiteindelijk zijn deze partijen erbij gebaat om met maatschappelijk vastgoed sociale doelen te bereiken.

“Dorps- en buurthuizen zijn een belangrijke schakel bij het bevorderen van sociale samenhang en de leefbaarheid.” – Landelijke Vereniging Kleine Kernen

Welke meerwaarde heeft het buurthuis volgens de theorie?

De maatschappelijke meerwaarde gaat over het behalen van gewenste uitkomsten in maatschappelijk belang. Voorbeelden hiervan zijn de waarden gezondheid, vrijheid en veiligheid voor u en waarden als rechtvaardigheid en solidariteit vanuit een algemeen belang. Maatschappelijke meerwaarde, in sommige contexten ook wel maatschappelijk rendement genoemd, is uiteindelijk de ruimtelijke en sociale waarden dat vastgoed meebrengt voor of kost aan zijn omgeving. Maatschappelijk meerwaarde zelf is een kernbegrip dat moeilijk uit te drukken is in financiële gegevens, maar in grote mate wel meetbaar wordt gemaakt door middel van indicatoren. Hierbij hangt het financiële rendement sterk af van de maatschappelijke meerwaarde dat een object genereert.

8 categorieën van maatschappelijke waarde

Uit onderzoek (verricht door het College van Rijksadviseurs naar verschillende studies omtrent de 'maatschappelijke waarde voor de context') zijn acht categorieën van maatschappelijke waarde geanalyseerd en gedefinieerd. Deze categorieën maken onderscheid tussen waarden dat door middel van maatschappelijk vastgoed gegenereerd kan worden. De acht categorieën van maatschappelijke waarde staan hieronder weergegeven:

1. Bereikbaarheid en connectiviteit;
2. Publieke & sociaal-maatschappelijke voorzieningen;
3. Gezondheid, duurzaamheid en klimaatadaptiviteit van de leefomgeving;
4. Kwaliteit openbare ruimte & leefomgeving;
5. Toegankelijkheid van natuur;
6. Balans en differentiatie in ruimtelijke structuur;
7. Leefbaarheid, (sociale) veiligheid en cohesie;
8. Economisch potentieel.

Wat is de maatschappelijke meerwaarde van uw buurthuis?

Wellicht heeft u zelf gedurende het lezen een maatschappelijk vastgoedobject in gedachten gehad. Als we kijken naar dat maatschappelijk vastgoedobject, dan maakt zo'n object de realisatie van (economische en) maatschappelijke meerwaarde mogelijk door middel van beleidsdoelen die worden opgesteld door het Rijk, provincies en gemeenten. Uiteindelijk is dat object een middel dat door de gemeente wordt ingezet om de beleidsdoelen te behalen. Tegelijkertijd is dit type vastgoed ook een middel om maatschappelijke meerwaarde te creëren. Door het inzetten van maatschappelijk vastgoed om beleidsdoelstellingen te behalen en af te stemmen op problemen en uitdagingen in een wijk, of kleine kern, kan dus (maatschappelijke) meerwaarde worden gecreëerd. Maatschappelijke meerwaarde ontstaat dus wanneer er verder wordt gekeken dan de waarde dat het object zelf heeft in een publieke of maatschappelijke functie.

Benieuwd naar de tussenresultaten van het theorie- en praktijkonderzoek? Houdt de site van MeerWaarde Huisvestingsadvies en het LinkedIn-account goed in de gaten. Bij vragen of opmerkingen over de blog(s) of het onderzoek? Neem contact op met Stefan Kaal.

2.3 Blog 3: Creëren overheidsdoelen maatschappelijke waarden?

In mijn vorige blog heb ik u meegenomen naar wat de maatschappelijke meerwaarde is van bijvoorbeeld uw buurthuis. Het Rijk, provincies en gemeenten zijn organisaties die met haar beleidsdoelen inspelen op deze maatschappelijk waarde. In deze blog vertel ik u daarom graag meer op welke beleidsdoelen deze overheidsorganisaties zich richten en waarom. Hierbij wordt vooral aandacht gegeven aan de gemeente Zevenaar (provincie Gelderland) en gemeente Dinkelland (provincie Overijssel). De specifieke blik naar deze twee gemeenten is vanwege het lopende onderzoek naar de maatschappelijke meerwaarde bij de twee buurthuizen in Giesbeek en Rossum.

Rijksoverheid en provincies

Het Rijk maakt het beleid in Nederland, vaardigt wetten uit en ziet daarnaast toe op naleving daarvan. Naast het maken van beleid, bereidt de Rijksoverheid ook de plannen van de regering en het parlement voor. Ten slotte voert het Rijk deze plannen ook uit. Maar wat is dit beleid en wat zijn deze plannen in relatie tot uw buurthuis? De Rijksoverheid speelt met haar beleid in op de trends en ontwikkelingen binnen Nederland. Hierbij ligt de focus op Nederland in het algemeen en wordt er niet gekeken naar regionale gebieden. De beoogde doelen in relatie tot maatschappelijk vastgoed van het Rijk zijn:

- Aanpak eenzaamheid (onder ouderen);
- Verduurzaming maatschappelijk vastgoed;
- Zorg aan huis;
- Aanpak bevolkingsdaling;
- Aanpak armoede.

Provincies zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van landelijke wetten. Daarnaast hebben deze overheidsorganisaties ook een aantal hoofdtaken, zoals ruimtelijke ordening en financieel toezicht op gemeenten. Bovendien subsidiëren provincies initiatieven van gemeenten, stichtingen, verenigingen of maatschappelijke corporaties (met betrekking tot maatschappelijk vastgoed). De provincies Gelderland en Overijssel sturen veelal op dezelfde doelen. De hoogstwaarschijnlijk oorzaak ligt bij het feit dat deze provincies in Oost-Nederland liggen waarbij dezelfde ontwikkelingen zich voordoen op het gebied van vergrijzing, toename krimpgebieden en dergelijke. Om in te spelen op deze ontwikkelingen, hebben provincies bepaalde doelen opgesteld. Hieronder staan de meest overeenkomende beleidsdoelen weergegeven:

- Stimuleren van (burger)participatie;
- Inzetten voor een inclusieve samenleving en verbondenheid;
- Gezonde en veilige leefomgeving.

“Als overheid die het dichtst bij de burgers staat, heeft de gemeente de kans om bredere ondersteuning voor inwoners in samenhang te gaan bieden, uit te gaan van hun vragen, behoeften én oplossingsrichtingen.” – Maatschappelijk Verantwoord Verenigen

Focus op regionale ontwikkelingen

Gemeenten voeren hoofdzakelijk taken uit die direct van belang zijn voor de inwoners uit de betreffende omgeving. Verschillende taken waarover uw gemeente beslissingen mag nemen, is het geven van subsidies aan maatschappelijk vastgoed, het maken van bestemmingplannen, verantwoordelijkheid nemen voor de huisvesting van scholen en nog meer. Net als provincies hebben de gemeente Zevenaar en Dinkelland bepaalde doelen voor ogen. De meest overeengekomen beleidsdoelen tussen beide gemeenten in relatie tot uw buurthuis staan hieronder vermeld:

- Stimuleren van (burger)participatie;
- Bevorderen cultuur, sport- en verenigingsleven;
- Behouden van voorzieningen;
- Inzetten voor een inclusieve samenleving en verbondenheid.

Wat valt er nu op?

Interessant is dat dezelfde beleidsdoelen raakvlakken hebben met verschillende overheidsorganisaties. Dit duidt namelijk het belang van een bepaald beleid en ontwikkeling aan. Een voorbeeld hiervan is de landelijke aanpak voor het tegengaan van eenzaamheid, dat tegelijkertijd ook behoort als regionale aanpak onder gemeenten. In verschillende gevallen komt een beleidsdoel tussen verschillende overheidsorganisaties niet overeen. De reden hiervan is dat de provincie en/of gemeente aandacht geeft aan een bepaald gebied of regio. Hierbij beogen vooral gemeenten veel specifiekere doelen. De oorzaak is dat uw gemeente hoofdzakelijk taken uitvoert die direct van belang zijn voor u en andere

inwoners uit de omgeving. Voorbeelden hiervan is het bevorderen van de cultuur, sport- en verenigingsleven en het behouden van voorzieningen in een dorp/wijk.

In mijn volgende blog vertel ik u meer over welke dashboards er op de markt zijn en waarom het onderzoek zo relevant is aan de hand van deze dashboards. Benieuwd naar de tussenresultaten van het theorie- en praktijkonderzoek? Houdt de site van MeerWaarde Huisvestingsadvies en het LinkedIn-account goed in de gaten. Bij vragen of opmerkingen over de blog of het onderzoek? Neem contact op met Stefan Kaal.

2.4 Blog 4: De zoektocht naar het maatschappelijk vastgoeddashboard

Wanneer u denkt aan een dashboard, ziet u hoogstwaarschijnlijk als eerste een autodashboard voor zich met allerlei opties. Die gedachte is correct. Tegenwoordig worden dashboards op allerlei manieren gebruikt en zo ook voor het sturen op maatschappelijk vastgoed. Dashboards geven over het algemeen (gedetailleerde) informatie wanneer de gebruiker daar om vraagt. Deze informatie wordt in een dashboard visueel weergegeven, bijvoorbeeld met behulp van grafieken en tabellen. Dit soort tools gebruiken organisaties ook, maar dan om meer inzicht te krijgen in wat er binnen de organisatie speelt. Vandaag neem ik u mee op welke informatie bestaande dashboards sturen en welke indicatoren er zijn met betrekking tot maatschappelijk vastgoed.

De noodzaak van een dashboard

Organisaties, zoals gemeenten en andere beheerders of eigenaren van maatschappelijk vastgoed hebben allerlei informatie nodig om te kunnen sturen. Bijvoorbeeld informatie over de organisatie, financieel en maatschappelijk. Door deze gegevens in een dashboard weer te geven hebben de gebruikers in het dashboard een duidelijk overzicht van de laatste dataveranderingen. Bovendien is een dashboard een geschikt hulpmiddel om gegevens met elkaar te vergelijken. Op deze manier kunnen er betere onderbouwde beslissingen genomen worden voor de korte en lange termijn. Een voorbeeld is door het dashboard erbij te pakken wanneer beslissingen genomen moet worden voor een extra financiering in het buurthuis of juist voor het openhouden van het object. In de markt zijn er verschillende dashboards bestemd voor maatschappelijk vastgoed, maar waar sturen deze dan eigenlijk op?

Binnen het onderzoek zijn er verschillende dashboards geselecteerd die volgens de betreffende aanbieder gelinkt zijn aan maatschappelijk vastgoed. Door koppeling tussen de data en het dashboard hebben gebruikers vooral inzicht in de volgende gegevens:

- Aantal objecten en vierkante meters;
- Bezetting;
- Boek- en WOZ-waarde;
- Energieverbruik en energielabel;
- (Huur)inkomsten en totale kosten.

Met kwantitatieve indicatoren kwalitatieve doelen beogen?

Opvallend uit de resultaten is dat alle indicatoren kwantitatief van aard zijn. U ziet ook in de gegevens hierboven dat er met deze indicatoren geen kwalitatieve doelen en maatschappelijke waarden beoogd kunnen worden. Dit is een opmerkelijke bevinding en toont bovendien direct de relevantie van het onderzoek aan. Met de bestaande dashboards kan er namelijk niet gestuurd worden op kwalitatieve gegevens, zoals maatschappelijke waarden of andere beleidsdoelen. Dit is opvallend omdat merendeel van deze dashboards expliciet bedoeld zijn voor maatschappelijk vastgoed. Momenteel geven de bestaande dashboards dus de financiële situatie van uw buurthuis weer door middel van verschillende financiële en vastgoedgegevens.

“De uitdaging is om de maatschappelijke waarden inzichtelijk te maken voor in het dashboard. Met maatschappelijke vastgoed worden kwalitatieve doelen beoogd waarbij het belang van het onderzoek is om deze kwalitatieve gegevens te ontwikkelen voor in het dashboard.”

Uit het onderzoek komt duidelijk naar voren dat met maatschappelijk vastgoed allerlei kwalitatieve doelen en waarden worden beoogd. Deze doelen en waarden worden in het bestaande dashboard niet gemeten en dat benadrukt dus het belang bij een meetinstrument (dashboard) dat deze aspecten wel inzichtelijk maakt. Het belang van het onderzoek is om voor het maatschappelijk vastgoeddashboard de gewenste informatie in kaart te brengen. Het doel van het dashboard is dat de gebruikers door middel van deze informatie beter onderbouwde beslissingen kunnen nemen over een object, wijk of gehele portefeuille. Bij het nemen van deze beslissingen is het essentieel dat ook de maatschappelijke waarden van maatschappelijk vastgoed inzichtelijk zijn. Momenteel zijn dit dus de waarden die in de bestaande dashboards ontbreken. Welke kwalitatieve en maatschappelijke gegevens geschikt zijn voor in het toekomstige dashboard, leest u in mijn volgende blogs.

Benieuwd naar de tussenresultaten van het theorie- en praktijkonderzoek? Houdt de site van MeerWaarde Huisvestingsadvies en het LinkedIn-account goed in de gaten. Bij vragen of opmerkingen over de blog of het onderzoek? Neem contact op met Stefan Kaal.

2.5 Blog 5: Is de informatiebehoefte van het dashboard in beeld?

In mijn vorige blog heb ik u meegenomen naar welke dashboards er beschikbaar zijn op de markt. Wat opviel is dat bestaande dashboards vooral sturen op financiële en vastgoeddata. Dit is opmerkelijk omdat maatschappelijk vastgoed juist ingezet wordt voor kwalitatieve doelen. In deze blog neem ik u mee naar de informatiebehoefte van eigenaren en beheerders van maatschappelijk vastgoed voor in het dashboard. Deze data zijn gebaseerd op praktijkonderzoek bij twee buurthuizen in de gemeente Zevenaar en Dinkelland.

Elk object is uniek

De informatiebehoefte is voor een groot deel van de gebruikers verschillend. Binnen dit onderzoek is de gewenste informatie van het dashboard afgestemd op de potentiële gebruikers bij twee buurthuizen. Het eigendom en beheer ligt bij deze twee objecten totaal anders. Bij een van de buurthuizen ligt het eigendom en beheer bij één partij, terwijl het andere object een Vereniging van Eigenaren (waaronder een gemeente) heeft met een aparte stichting als beheerder. Uit het onderzoek blijkt dat er naast verschillen tussen de typen eigenaren en beheerders ook veel overeenkomsten zijn tussen beide buurthuizen.

Elke gebruiker heeft inzicht nodig op een ander niveau

Binnen maatschappelijk vastgoed zijn er dus verschillende typen eigenaren met verschillende portefeuilles. Sommige eigenaren beschikken over een enkel object, terwijl een gemeente eigenaar kan zijn van een portefeuille met tientallen objecten verspreid over verschillende dorpen en wijken. Als eigenaar van meerdere objecten is het daarom belangrijk om inzicht te hebben in het aantal objecten en het type vastgoed. Daarnaast is het belangrijk om data op verschillende niveaus inzichtelijk weer te geven, zoals aparte informatie voor een object, wijk/dorp en portefeuille. Bovendien kan de eigenaar niveaus en objecten van elkaar onderscheiden of juist vergelijken. Vervolgens is er aan de hand van het type vastgoed mogelijk om door een eigenaar te constateren of de voorzieningen en objecten nog voldoen aan de behoefte in een dorp of wijk. Ten slotte is een andere mogelijke indicator om door middel van inzicht in de demografische gegevens de (toekomstige) behoefte in kaart te brengen van een dorp, wijk of ander gebied.

Welke indicatoren zijn belangrijk?

Uit praktijkonderzoek blijkt dat de informatiebehoefte voor een beheerder vooral bestaat uit een dataset van indicatoren op objectniveau. Door middel van deze indicatoren is het mogelijk om verschillende maatschappelijke waarden en beleidsdoelen in kaart te brengen. De indicatoren die belangrijk zijn om in het maatschappelijk vastgoeddashboard inzichtelijk te maken staan hieronder weergegeven:

- Soorten activiteiten;
- Soorten voorzieningen;
- Frequentie activiteiten;
- Financiële gegevens (totale kosten en baten).
- Bezettingsgraad;
- Overzicht ruimtegebruik;
- Doelgroep activiteiten en voorzieningen;

Uit het praktijkonderzoek blijkt dat de informatiebehoefte vooral draait om inzicht in de financiële en maatschappelijke kosten en baten. De financiële gegevens zijn belangrijk voor zowel de eigenaar als de beheerder. Beide gebruikers hebben namelijk belang in hoeverre het buurthuis financieel rendabel is en hebben daarom inzicht nodig in data dat weergeeft wat ervoor nodig is om de accommodatie kostendekkend te laten draaien. Om vervolgens de beslissing voor een financiële bijdrage te onderbouwen en te verantwoorden, is het inzichtelijk maken van de maatschappelijke bijdrage van het buurthuis essentieel. Een voorbeeld van deze maatschappelijke bijdrage is in hoeverre uw buurthuis bijdraagt aan de beleidsdoelen van de gemeente en wat het object voor toegevoegde waarde levert aan de maatschappij.

Voor een eigenaar van een object is inzicht in de financiële en maatschappelijke data essentieel om dus betere onderbouwde beslissingen te kunnen nemen. Het nemen van besluiten kan impact hebben op voorzieningen en objecten te financieren, samen te voegen of te sluiten. Inzicht in de gewenste informatie (inclusief maatschappelijke waarden) binnen een dashboard heeft uiteindelijk een positieve impact op beleidsmatige beslissingen en maatschappelijke gevolgen. Benieuwd welke maatschappelijke waarden en gevolgen er zijn? Houdt de site van MeerWaarde Huisvestingsadvies en het LinkedIn-account voor de volgende blog goed in de gaten. Bij vragen of opmerkingen over de blog of het onderzoek? Neem contact op met Stefan Kaal.

2.6 Blog 6: Wat is de invloed van mijn buurthuis op de omgeving?

In mijn vorige blog heb ik u meegenomen naar de informatiebehoefte van eigenaren en beheerders voor in het maatschappelijk vastgoeddashboard. Voor beide gebruikers is het belangrijk om inzicht te hebben in de financiële en maatschappelijke kosten en baten. De financiële gegevens zijn te meten door indicatoren, zoals de totale inkomsten en totale kosten. Het inzichtelijk maken van de maatschappelijke waarden van het buurthuis kan door middel van indicatoren die meetbaar zijn op objectniveau. Deze indicatoren zijn in mijn vorige blog toegelicht. Bent u verder benieuwd naar welke maatschappelijke waarden deze indicatoren kunnen meten? Lees dan verder.

Binnen dit onderzoek zijn twee buurthuizen uit twee verschillende gemeenten met elkaar vergeleken. De buurthuizen beschikken over een andere vorm van beheer en eigenaarschap. Uit het onderzoek blijkt dat er naast verschillen veel overeenkomsten zijn die mogelijk ook bij andere maatschappelijk vastgoedobjecten gelden. Uit deze algemeenheden zijn er verschillende maatschappelijke waarden naar voren gekomen die invloed hebben op uw omgeving.

Welke maatschappelijke waarde genereert mijn buurthuis?

Het buurthuis is een accommodatie en een plek waar inwoners gebruik kunnen maken van voorzieningen en kunnen deelnemen aan activiteiten binnen een dorp of wijk. Daarnaast genereert het buurthuis waarde door het aanbieden van een plek (tegen een lage huurprijs) voor het creëren van nieuwe activiteiten voor de samenleving. Het aanbieden van een plek tegen een lage huurprijs zorgt ervoor dat voorzieningen behouden kunnen worden en dat nieuwe activiteiten ontstaan die anders niet tot stand waren gekomen. Bovendien spelen de beperkte financiële middelen een belangrijke rol bij de maatschappelijke waarden die deze voorzieningen en activiteiten genereren.

De bereikbaarheid en het behouden van voorzieningen is essentieel voor de leefbaarheid in uw dorp of wijk. Wanneer het buurthuis door financiële redenen moet sluiten, dreigen de voorzieningen en activiteiten ook (uit de omgeving) te vertrekken. Naast de activiteiten en voorzieningen die verdwijnen, verdwijnt voor de mensen uit het dorp ook een sociale ontmoetingsplek. Uiteindelijk heeft dit negatieve gevolgen voor de maatschappelijke ontwikkelingen en beleidsdoelen bij de onderliggende gemeenten (en provincies). Voorzieningen en activiteiten hebben ten slotte een belangrijke impact op de leefbaarheid in de omgeving.

“Veel maatschappelijke voorzieningen hebben naast hun primaire functie ook een publieksfunctie. Deze voorzieningen zijn onderdeel van de lokale sociaal-fysieke infrastructuur en vervullen zowel een maatschappelijke als een publieke waarde.” – Marc van Leent (Maatschappelijk vastgoeddeskundige)

Hoe ondersteunt een buurthuis het beleid van een gemeente?

De voorzieningen en activiteiten binnen een buurthuis genereren verschillende maatschappelijke waarden. Deze waarden zijn samenhangend aan de (maatschappelijke) beleidsdoelen bij overheidsinstanties, zoals gemeenten en provincies. Uit de resultaten van het onderzoek zijn er indicatoren ontwikkeld die de bijdrage van een maatschappelijk vastgoedobject aan verschillende beleidsdoelen inzichtelijk kunnen maken. Hierdoor hebben de eigenaren en beheerders van een buurthuis inzicht in de bijdrage van deze objecten aan de omgeving. Aan de hand van deze inzichten kunnen er verantwoorde beslissingen genomen worden over de toekomst van het buurthuis. De beleidsdoelen die door de indicatoren uit het onderzoek te meten zijn, staan hieronder weergegeven:

- Bevorderen cultuur, sport- en verenigingsleven;
- Aanpak eenzaamheid (onder ouderen);
- Langer zelfstandig wonen;
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid voorzieningen;
- Vergroten van opgroeikansen voor kinderen en jongeren.
- Behouden van voorzieningen;
- Versterken sociale cohesie;
- Zelfredzaamheid;

Was dit het dan?

Nee, want waar het (afstudeer)onderzoek na vier maanden eindigt, gaat MeerWaarde Huisvestingsadvies verder om een maatschappelijk vastgoeddashboard te ontwikkelen. Aan de hand van de onderzoeksresultaten, is er een visualisatie gemaakt in de vorm van een prototype dashboard. Hierin is een voorbeeld uit de praktijk weergegeven aan de hand van de ontwikkelde indicatoren. In deze visualisatie is inzicht gegeven hoe een eigenaar en een beheerder door middel van het dashboard betere onderbouwde beslissingen kunnen nemen. Benieuwd naar de visualisatie van dit prototype dashboard? Houdt de site van MeerWaarde Huisvestingsadvies en het LinkedIn-account goed in de gaten. Bij vragen of opmerkingen over de blog of het onderzoek? Neem contact op met Stefan Kaal.

2.7 Prototype dashboard (visualisatie)

In deze paragraaf is het prototype dashboard weergegeven. Deze visualisatie is gemaakt met behulp van de blogs en de bevindingen, resultaten en conclusies uit hoofdstuk 3 tot en met 8. In deze hoofdstukken zijn alle belangrijke aspecten behandeld met betrekking tot de maatschappelijke meerwaarde van maatschappelijke vastgoed.

Het prototype dashboard kan voor MeerWaarde Huisvestingsadvies dienen als vertrekpunt voor nader onderzoek en een startpunt om het dashboard verder te ontwikkelen. Naast de blogs geeft het prototype dashboard antwoord op de vraag vanuit MeerWaarde Huisvestingsadvies, namelijk:

Met welke indicatoren kan MeerWaarde Huisvestingsadvies de maatschappelijke waarde voor de verschillende stakeholders van maatschappelijk vastgoed inzichtelijk maken in een dashboard?



MeerWaarde Huisvestingsadvies

Maatschappelijk vastgoeddashboard

Ontworpen door: Stefan Kaal



Mijn naam is Stefan Kaal en ik heb in de periode februari 2021 - juni 2021 gewerkt als afstudeerstudent bij MeerWaarde Huisvestingsadvies. Tijdens deze periode heb ik onderzoek gedaan bij twee buurthuizen in twee verschillende gemeenten en provincies.

Aan de hand van literatuur- en praktijkonderzoek is de informatie-behoefte van beheerders en eigenaren en de maatschappelijke bijdrage van de twee objecten in kaart gebracht.

Aan de hand van deze informatie is het maatschappelijk vastgoed-dashboard ontworpen. Op dit moment zit het dashboard in de ontwikkelingsfase en zal naar verwachting de komende jaren verder worden ontwikkeld.

Waarom is het maatschappelijk vastgoeddashboard noodzakelijk?

Momenteel wordt er binnen maatschappelijk vastgoed (buurthuizen, zwembaden, bibliotheken en dergelijke) gestuurd op financiële en vastgoedgegevens. Uit het onderzoek komt naar voren dat met maatschappelijk vastgoed allerlei kwalitatieve doelen en waarden worden beoogd. Op dit moment worden deze doelen en waarden in bestaande dashboards niet gemeten.

Dit benadrukt dus het belang bij een meetinstrument (dashboard) dat deze aspecten naast de financiële en vastgoedgegevens wel inzichtelijk maakt.

Het doel van het maatschappelijk vastgoeddashboard is dat gebruikers door middel van deze informatie beter onderbouwde beslissingen kunnen nemen over (de toekomst van) een object, wijk of gehele portefeuille.

Benieuwd hoe dit dashboard werkt? Lees dan verder.

Voorbeeld uit de praktijk

De toekomst van Buurthuis De Maatschappij

Buurthuis De Maatschappij is een multifunctionele accommodatie met belangrijke voorzieningen en activiteiten voor alle inwoners uit het dorp KleineKern en de omgeving.

Het is ieder jaar een grote uitdaging om de exploitatie van het buurthuis rond te krijgen. Daarom is de eigenaar van het object genoodzaakt om een beslissing te nemen over de toekomst van het buurthuis.

De eigenaar van het buurthuis is de gemeente GroteStad. De gemeente heeft in gesprekken met de beheerder vernomen dat het sluiten van het buurthuis grote gevolgen kan hebben voor de leefbaarheid in het dorp. Voor de beheerder is het van belang om dit goed te kunnen onderbouwen.

Daarom is er inzicht nodig in de maatschappelijke waarden van het object. Dit kan namelijk bijdragen aan het krijgen van een financiering voor Buurthuis De Maatschappij.



Voor de eigenaar van het buurthuis is het om deze redenen essentieel om inzicht te hebben in de financiële situatie en de maatschappelijke bijdrage van het buurthuis. In de huidige situatie heeft de eigenaar geen inzicht in deze informatiebehoefte.

Op dit moment kampt de gemeente GroteStad met problemen rondom zelfredzaamheid binnen dorpen. Voor de gemeente is het niet alleen de taak om zorg en ondersteuning te organiseren, maar ook om deze zelfredzaamheid te vergroten.

Inzicht in gebruik

De informatiebehoefte van de gemeente is om inzicht te krijgen in de maatschappelijke kosten en baten van het buurthuis. De financiële gegevens zijn belangrijk voor zowel de eigenaar als de beheerder. Beide gebruikers hebben namelijk belang in hoeverre het buurthuis financieel haalbaar is en hebben inzicht nodig wat er noodzakelijk is om de accommodatie kostendekkend te laten draaien. Om vervolgens de beslissing voor een financiële bijdrage te onderbouwen en te verantwoorden, is het inzichtelijk maken van de maatschappelijke bijdrage van het buurthuis essentieel.

Het maatschappelijk vastgoeddashboard is daarvoor een uitstekende tool.

Aangezien er binnen het buurthuis sprake is van een aparte eigenaar en beheerder, is er ook een verschillende informatiebehoefte voor in het dashboard. Beide rollen staan hiernaast verder toegelicht.



Eigenaar

Portefeuille

Aantal objecten

123

Schaalniveaus

- o KleineKern
- o Buurthuis De Maatschappij
- o Zwembad De Duikplank
- o Basisschool Jongleren
- o HippeWijk
- o Theater De Dans
- o Culturele Centra

Eigendomssituatie

Huur

Koop

Type vastgoed

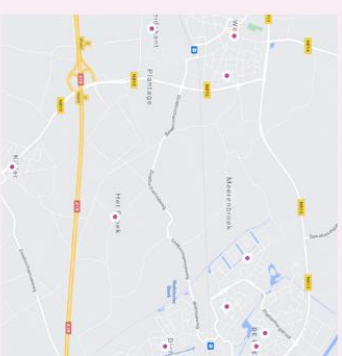


Totale kosten

€

Totale inkomsten

€



Concept

Eigenaar

KleineKern

Aantal objecten

6

Eigendomssituatie

Huur

Koop

Type vastgoed



Dorp/wijk niveau

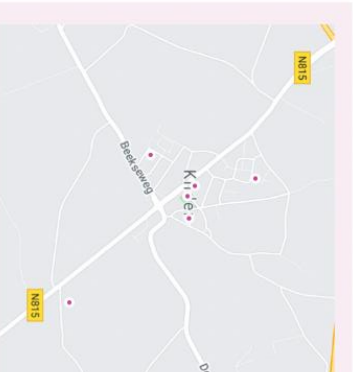
- o Buurthuis De Maatschappij
- o Zwembad De Duikplank
- o Basisschool Jongleren
- o Muziekschool DoReMi
- o Voetbalvereniging KleineKern
- o Sporthal De Shuttle

Totale kosten

€

Totale inkomsten

€



Concept

Eigenaar

Buurthuis De Maatschappij

Maatschappelijke waarden

- 1 Leefbaarheid
- 2 Publieke en sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Leefbaarheid

- 1 Aanpak eenzaamheid
- 2 Versterken sociale cohesie
- 3 Zelfredzaamheid
- 4 Langer zelfstandig wonen
- 5 Vergroten opgroei-kansen kinderen en jongeren
- 6 Aanpak armoede

1 Aanpak eenzaamheid

2 Versterken sociale cohesie

3 Zelfredzaamheid

4 Langer zelfstandig wonen

Eigendomssituatie

Koop

Type vastgoed

Multifunctionele accommodatie

Totale kosten

€

Totale inkomsten

€



Concept

Buurthuis De Maatschappij

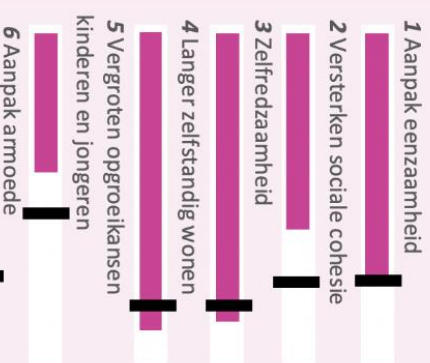
Maatschappelijke waarden

- 1 Leefbaarheid
- 2 Publieke en sociaal-maatschappelijke voorzieningen

Leefbaarheid

- 1 Aanpak eenzaamheid
- 2 Versterken sociale cohesie
- 3 Zelfredzaamheid
- 4 Langer zelfstandig wonen
- 5 Vergroten opgroei-kansen kinderen en jongeren
- 6 Aanpak armoede

Leefbaarheid

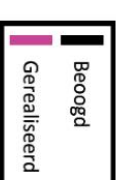


Totale kosten

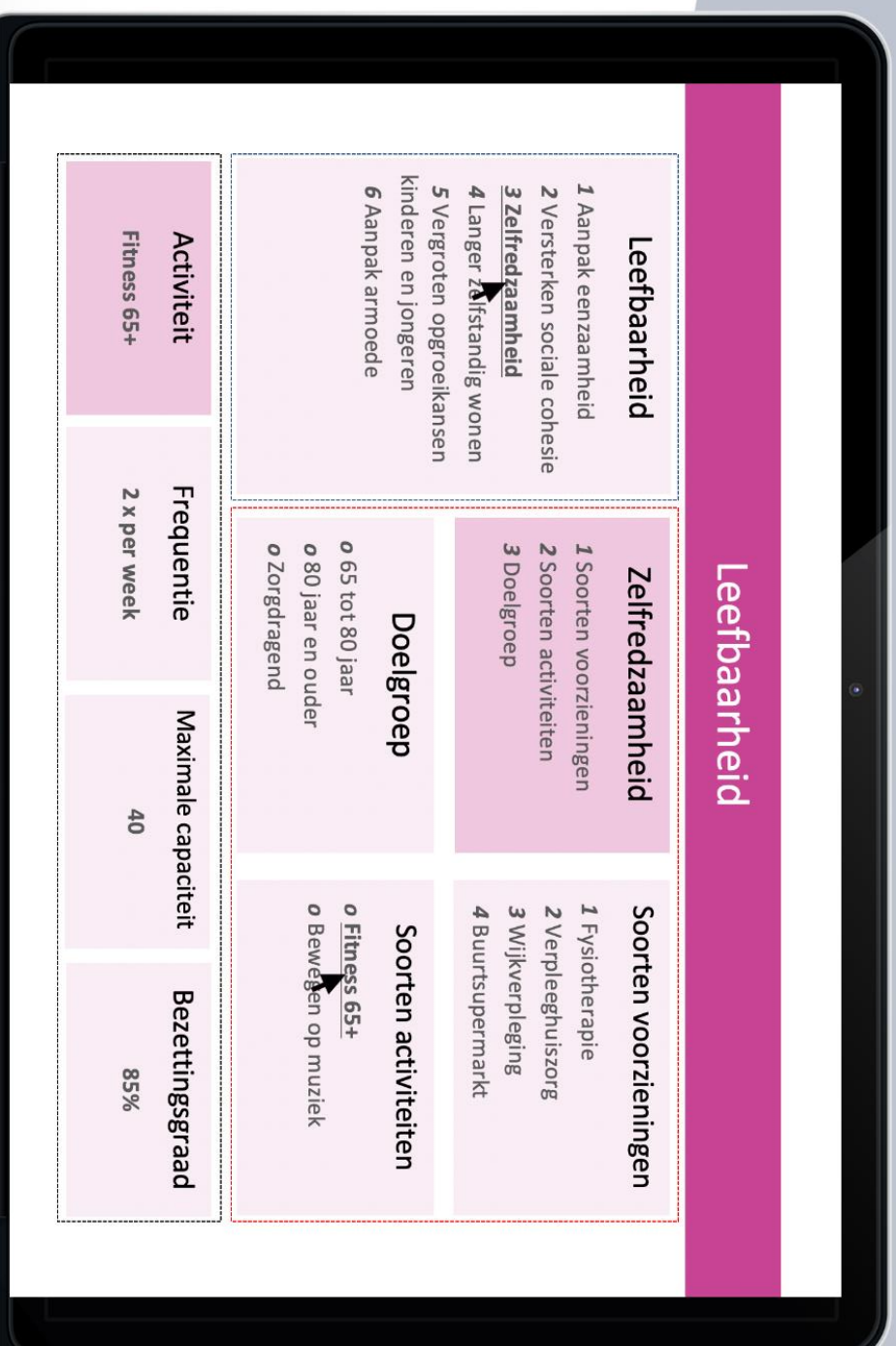
€

Totale inkomsten

€



Concept



Probleem opgelost?

Aan de hand van de gegevens in het dashboard is het voor de gemeente GroteStad inzichtelijk wat de totale kosten en inkomsten zijn op alle niveaus. Daarnaast kan de beheerder de bijdrage van het object aan de leefbaarheid in het dorp onderbouwen door middel van deze tool.

In de gemeente GroteStad is het bekend dat de gemeente kampt met een probleem rondom zelfredzaamheid. Met het maatschappelijk vastgoeddashboard wordt zichtbaar dat door middel van de doelgroepen, de soorten voorzieningen en activiteiten, frequentie en de bezettingsgraad dat het buurthuis een belangrijke waarde vertegenwoordigt bij het vergroten van de zelfredzaamheid in de omgeving.

Daarmee is er een passend en onderbouwd argument voor zowel de beheerder als de gemeente om Buurthuis De Maatschappij open te houden (met eventueel een aanvullende investering).

Doordat de gegevens in het dashboard inzichtelijk zijn voor gemeente GroteStad kunnen verschillende beleidsdomeinen aan elkaar worden verbonden. Door het dashboard heeft de gemeente nu inzicht in het belang van dit soort accommodaties bij de uitvoering van beleid.

De toegevoegde waarde van het dashboard?

Voor inzicht in de maatschappelijke meerwaarde kan de eigenaar dit per object achterhalen. Door het dashboard wordt de informatiebehoefte van de gemeente GroteStad afgedekt. De gemeente heeft namelijk in het dashboard het financieel en maatschappelijk rendement in kaart waardoor het een betere onderbouwde beslissing kan nemen over de toekomst van Buurthuis De Maatschappij.

Naast dat de gemeente eigenaar is van een buurthuis, heeft deze overheidsinstantie ook bezit over een portefeuille van verschillende typen maatschappelijk vastgoedobjecten. Als alle objecten in het maatschappelijk vastgoeddashboard zitten, kan het dashboard de gemeente ondersteunen om voor minimale kosten de gewenste kwaliteit te leveren.

Daarmee is het dashboard niet alleen een tool om een object te ondersteunen, maar ook om als eigenaar portefeuillemanagement mee te voeren en vervolgens te kunnen benchmarken.

Aan de hand van het voorbeeld uit de praktijk is het duidelijk dat het dashboard kan bijdragen bij het nemen van verantwoorde beslissingen. Daarnaast is door middel van het maatschappelijk vastgoeddashboard mogelijk om de gemeente te ondersteunen bij het ontwikkelen van strategische plannen en het ondersteunen in toekomstige scenario's.

Uiteindelijk is dit voor de gemeente essentieel omdat er door middel van het dashboard toekomstgericht het beleid geformuleerd kan worden aan de hand van indicatoren uit het dashboard. Hierdoor kan de gemeente toekomstgericht het beleid formuleren en daarop de uitvoeringsagenda baseren.

Deze redenen zorgen ervoor dat het maatschappelijk vastgoeddashboard verder ontwikkeld moet worden!

Doet u mee?



MeerWaarde Huisvestingsadvies VOF

E-mailadressen:

info@meerwaardehuisvestingsadvies.nl
hester@meerwaardehuisvestingsadvies.nl
arrien@meerwaardehuisvestingsadvies.nl

Telefoonnummers:

+31 6 87 99 11 99 (Hester van Sprang)
+31 6 83 15 30 61 (Arrien Termaat)

Postadres:

De Heuvel 12, 7413 AX te Deventer

Overig:

KvK-nummer: 75266520
RSIN/BSN: 860215301

3. Deelvraag 1: wat is de maatschappelijke meerwaarde van maatschappelijk vastgoed?

3.1 Inleiding

De eerste deelvraag is tot stand gekomen met als doel om inzicht te geven in de onderzoeksonderwerpen (maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke waarde) en om de resultaten theoretisch te verantwoorden vanuit de literatuur. Door middel van een 'literature review' zijn de kernbegrippen vanuit de probleemstelling verduidelijkt en wordt het fundament gelegd waarop er in de praktijk door middel van twee case studies op de meerwaarde van maatschappelijk vastgoed is getoetst. In dit hoofdstuk is onderzocht welke maatschappelijke meerwaarde vastgoed heeft vanuit de theorie. Aan de hand van het literatuuronderzoek van de kernbegrippen maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke meerwaarde, is er antwoord gegeven op de eerste onderzoeksvraag. Het antwoord op de onderzoeksvraag is vormgegeven aan de hand van een blog. Deze blog (en de conclusie van de onderzoeksvraag) is weergegeven in paragraaf 2.2.

Binnen het onderzoek zijn er twee kernbegrippen, namelijk maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke waarde. Deze kernbegrippen zijn multi-interpretabel en zijn belangrijk als startpunt voor het doen van onderzoek. De kwaliteit en betrouwbaarheid van de bronnen die worden gebruikt voor het definiëren van de kernbegrippen worden gecontroleerd aan de hand van de AAOCC-criteria. Deze uitwerking is weergegeven in bijlage 1 van het verantwoordingsdocument.

3.2 Maatschappelijk vastgoed

Volgens verschillende studies (Gross & Żróbek, 2015; PBL, 2017; Veuger, 2014) is maatschappelijk vastgoed een containerbegrip met verschillende definities in omloop. Veuger (2014) stelt dat er voor maatschappelijk vastgoed geen algemeen geaccepteerde definitie bestaat. Hiervan ligt de oorzaak bij welke functies en voorzieningen van gebouwen wel of niet worden meegenomen onder maatschappelijk vastgoed. In sommige gevallen wordt maatschappelijk vastgoed verstaan onder vastgoed dat maatschappelijke activiteiten met een maatschappelijk belang faciliteert (Veuger, 2014). In andere gevallen is maatschappelijk vastgoed de ruimte die leefbare en vitale wijken en dorpen nodig hebben voor maatschappelijke voorzieningen en activiteiten (Van Leent, 2007).

Maatschappelijk vastgoed is dus een 'containerbegrip' en de bovenstaande definities zijn erg uitgebreid. Van Leent, De Moel & Van der Wal (2009) stellen dat maatschappelijk vastgoed te onderscheiden is tussen drie soorten definities, namelijk op basis van gebruik, gebruikers en type gebouw. Bovendien stelt Kornegoor (2011) dat er nog een vierde invalshoek is, namelijk financiering. Hieronder een toelichting vanuit elke benadering met betrekking tot de definitie van maatschappelijk vastgoed.

Op basis van de functie van een gebouw

Van Leent, De Moel & Van der Wal (2009) stellen dat maatschappelijk vastgoed op basis van de functie ruimte biedt aan activiteiten die plaatselijk worden gezien als maatschappelijk en nuttig. Vanuit het perspectief van de functie zijn er verschillende soorten vastgoed die daar onder vallen. Voorbeelden hiervan zijn welzijn, zorg, onderwijs en sport (Veuger, 2014). Naast alleen non-profitorganisaties biedt deze definitie volgens Van Leent, De Moel & Van der Wal (2009) een grotere omvang met commerciële functies die met vastgoed ook een belangrijke maatschappelijke rol realiseren. Een commerciële functie met een belangrijke maatschappelijke rol kan bijvoorbeeld een buurtsuper in een wijk of dorp zijn.

Op basis van de gebruiker van een gebouw

Vanuit het perspectief van de gebruiker wordt het vastgoed alleen als maatschappelijk gedefinieerd wanneer het object een maatschappelijk instelling is en dus niet winstgevend. In deze definitie is het dus essentieel dat er wordt gekeken naar de aanbodsturing (PBL, 2017). Het Planbureau voor de Leefomgeving (2017) constateert hierbij een nadeel, omdat er constant wordt uitgegaan van een bepaalde manier van bekostiging van maatschappelijk vastgoed. In dit geval zijn commerciële partijen uitgesloten, maar dat zorgt ook voor onduidelijkheden. Van Leent, De Moel & Van der Wal (2009) stellen dat er in verschillende sectoren, zoals zorg en welzijn ook commerciële partijen zijn. Vanuit het oogpunt van de gebruiker zit er bijvoorbeeld nauwelijks verschil in een commerciële en niet-commerciële kinderopvang (Van Leent, De Moel, & Van der Wal, 2009).

Op basis van het type gebouw

Vanuit het perspectief op basis van het type gebouw stellen Van Leent, De Moel & Van der Wal (2009) dat maatschappelijk vastgoed een bedrijfsmatig onroerend goed is met zowel een verblijfs- en publieksfunctie. Volgens Van Leent, De Moel & Van der Wal (2009) vallen kantoren, woningen en winkels onder (commercieel) vastgoed met een van deze functies. In deze definitie wordt maatschappelijk vastgoed gezien als een raakvlak van bedrijfsonroerendgoed en openbare ruimte. Bijkomend nadeel van deze definitie op basis van het type gebouw is dat enkele commerciële partijen ook voldoen aan de verblijfs- en publieksfuncties, zoals een dorpscafé of een buurtsupermarkt in wijk.

Op basis van de financiering van een gebouw

Kornegoor (2011) stelt dat de maatschappelijke functies van vastgoed geen markthuur kunnen betalen. Maatschappelijk vastgoed zijn aparte gebouwen die door verschillende instanties worden verhuurd onder de markthuur waardoor deze instanties subsidies ontvangen door middel van het vastgoed. Bovendien komt dit overeen met de definitie van Jaap Zwart over maatschappelijk vastgoed. Zwart (2007) stelt dat maatschappelijk vastgoed (deels) door de overheid gefinancierd vastgoed is. Dit vastgoed biedt daarnaast onderdak aan allerlei sociaal-culturele instellingen die geen financiële middelen hebben om de huisvesting zelf te financieren.

3.2.1 Definitie maatschappelijk vastgoed

Voor dit onderzoek is er gebruik gemaakt van de definitie van maatschappelijk vastgoed op basis van functie en gebruik. Omdat in wijken en dorpen de maatschappelijke rol van het vastgoed van fundamenteel belang is, wordt maatschappelijk vastgoed beschouwd onder vastgoed met commerciële en niet-commerciële functies met een belangrijke maatschappelijke rol. Deze keuze is gemaakt omdat er in veel gevallen sprake is van een combinatie van functies (Peet, 2016). De definitie van maatschappelijk vastgoed in dit onderzoek luidt:

Maatschappelijk vastgoed is vastgoed dat ruimte biedt aan activiteiten met een maatschappelijk en nuttig belang. Hieronder vallen commerciële en niet-commerciële partijen die een belangrijke maatschappelijke rol vervullen.

3.2.2 Functie maatschappelijk vastgoed

Vanuit de meerdere bovenstaande definities (Van Leent, De Moel & Van der Wal, 2009; Veuger, 2014) van maatschappelijk vastgoed is een maatschappelijk vastgoedobject een gebouw en/of terrein met een publieke functie, zoals onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en/of (medische) zorg (Bouwstenen, z.d.). Kerken, badhuizen en kathedralen zijn voorbeelden van eeuwenoude publieke functies onder maatschappelijk vastgoed. Daarnaast zijn er de laatste jaren multifunctionele accommodaties bijgekomen die een publieke functie vervullen (zoals buurthuizen, scholen en sportcentra). De functie van maatschappelijk vastgoed is onveranderd gebleven, maar in de afgelopen jaren worden deze maatschappelijke functies wel vaker gecombineerd (Peet, 2016).

3.2.3 Eigendom maatschappelijk vastgoed

De eigendom van maatschappelijk vastgoed is in bezit van allerlei organisaties, zoals gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen, beleggers en andere maatschappelijke instellingen en marktpartijen (Veuger, 2016). Om goed inzicht te krijgen in de verschillende belangen omtrent maatschappelijk vastgoed, is kennis nodig welke partijen maatschappelijk vastgoed in eigendom hebben en welke invloeden deze partijen hebben op een object.

Gemeenten

Gemeenten zijn de grootste aanbieder als het gaat om maatschappelijk vastgoed. Het onderzoek van Republiq (2020) in opdracht van de VNG toont aan dat de totale oppervlakte van maatschappelijk vastgoed in 2019 binnen de invloedssferen van gemeenten 61,4 miljoen vierkante meter is verdeeld over 57.241 verschillende gebouwen in Nederland. Daarbij is ruim 60% van het totaaloppervlakte in bezit van gemeenten waarbij het andere percentage aan vastgoed in bezit is van derden. Een object voor huisvesting van Primair en Voortgezet Onderwijs is een voorbeeld van vastgoed dat binnen de invloedssferen van gemeenten behoren, maar in eigendom zijn van derden (zoals schoolbesturen) (VNG, 2020).

Maatschappelijke vastgoed wordt door gemeenten gerealiseerd, aangekocht en beschikbaar gesteld om maatschappelijke activiteiten te faciliteren. Bovendien zetten gemeenten maatschappelijk vastgoed

in als middel om maatschappelijke en sociale doeleinden en wettelijke taken binnen de gemeenten te realiseren (Rozendaal, 2010). De kadernota Vastgoed van de Gemeente Heemskerk (2019) bevestigt dat gemeenten maatschappelijk vastgoed inzetten om beleidsdoelen te realiseren. Daarnaast is het vastgoed ondersteunend en ondergeschikt aan verschillende beleidsterreinen en wettelijke kaders, zoals in dit voorbeeld de vorm van maatschappelijke verbinding en sociale cohesie. Naast dat een gemeente eigenaar en gebruiker is van maatschappelijk vastgoed, kunnen gemeenten ook rol spelen als financier en ontwikkelaar. De eigenaarsfunctie is niet noodzakelijk, maar het regisseren van het vastgoed is essentieel. Deze taken zijn namelijk ook toebehoord tot overheidsinstanties. Hierbij blijft de opgave voor gemeenten bij het accommoderen van de veranderende samenleving. Een voorbeeld hiervan is het langer zelfstandig wonen van ouderen (Bouwstenen voor Sociaal, 2015).

Woningcorporaties

Niet alleen bij gemeenten, maar ook door woningcorporaties wordt vastgoed ontwikkeld of hebben vastgoed in eigendom met een maatschappelijke functie. Woningcorporatie kunnen naast eigenaar ook de functie ontwikkelaar of facilitairbeheer hebben. Daarbij spelen woningcorporaties net als gemeenten een grote rol in de leefbaarheid van buurten, wijken en kleine kernen. Woningcorporaties zijn privaatrechtelijke instellingen die zich focussen op de volkshuisvesting van mensen met een smalle beurs en niet of nauwelijks in staat zijn om in huisvesting te voorzien (Pasmans, 2012). Daarnaast zijn woningcorporaties naast sociale huurwoningen ook in bezit van maatschappelijk vastgoed. Een voorwaarde voor woningcorporaties is dat het vastgoed een functie moet hebben dat is gericht op een wijk, buurt of dorp. Een voorbeeld hiervan is dat de accommodatie moet bijdragen aan bijvoorbeeld het versterken van de sociale cohesie en het participeren van inwoners (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, z.d.).

In maart 2021 is de Woningwet aangepast zodat de woningcorporaties meer mogelijkheden krijgen om woningen te verduurzamen en de leefbaarheid te verbeteren. Hierin worden belemmeringen voor corporaties omtrent het investeren in maatschappelijk vastgoed in bijvoorbeeld een buurthuis of een dagbestedingsruimte weggenomen. De Woningwet geeft corporaties, gemeenten en huurders bij het maken van prestatieafspraken meer vrijheid om processen in te richten die het beste passen voor het maatschappelijke vastgoed in een specifieke bepaalde wijk, buurt of kern (Rijksoverheid, 2021). Dit kan bijvoorbeeld een gemeenschapscentrum zijn, een dorp- of wijkbibliotheek of een ander type fysieke huisvesting met een wijkgebonden functie. Ten slotte stelt Calon, voorzitter van Aedes (vereniging van woningcorporaties) (2015) dat het eigendom niet belangrijk is. Daarentegen stelt Calon (2015) ook wanneer corporaties het eigendom niet oppakken van maatschappelijk vastgoed, weinig andere partijen dit zullen doen. Uiteindelijk zijn woningcorporaties erbij gebaat om net als gemeenten sociale doelen te bereiken.

Maatschappelijke instellingen

Net als gemeenten en woningcorporatie beschikken ook maatschappelijke instellingen over (maatschappelijk) vastgoed. Maatschappelijke instellingen zijn bijvoorbeeld scholen, ziekenhuizen, andere zorginstellingen en dergelijke (Boonstra & Van Twist, 2013). Den Besten, voorzitter PO-Raad brancheorganisatie voor het basisonderwijs (2015) stelt dat het eigendom van vastgoed niet belangrijk is, maar dat scholen gebaat zijn bij huisvesting dat aansluit op de visie. Daarnaast is het belangrijk dat de huisvesting een bijdrage levert aan de kwaliteit van de samenleving. Het eigendom van maatschappelijk vastgoed is voor maatschappelijke instellingen over het algemeen geen kerntaak. Het object wordt gezien als een plek voor het uitvoeren van de maatschappelijke taken die elke instelling heeft (Kornegoor, 2011).

3.3 Maatschappelijk meerwaarde

Om de maatschappelijke meerwaarde van maatschappelijk vastgoed te bepalen, is het essentieel om de twee kernbegrippen maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke meerwaarde te definiëren. Maatschappelijke meerwaarde is net als maatschappelijk vastgoed een containerbegrip zonder een eenduidige definitie. Voor het definiëren van dit kernbegrip wordt maatschappelijk vastgoed in de context meegenomen, omdat maatschappelijke meerwaarde in dit onderzoek een groot raakvlak heeft met vastgoed.

Volgens De Kam en Deuten (2006) is maatschappelijke meerwaarde, in sommige contexten ook wel maatschappelijk rendement genoemd, moeilijk uit te drukken in financiële gegevens, maar in grote mate wel meetbaar gemaakt door middel van indicatoren. Binnen maatschappelijk vastgoed zijn twee aspecten sterk aan elkaar verbonden, namelijk het financiële rendement en de maatschappelijke

meerwaarde. Hierbij is het financiële rendement bij gemeenten momenteel goed inzichtelijk in tegenstelling tot de maatschappelijke meerwaarde. Daarnaast stelt De Jong (2014) dat het financiële rendement op maatschappelijk vastgoed sterk afhangt van de maatschappelijke meerwaarde dat het object genereert. Uit vooronderzoek naar indicatoren bij bestaande dashboards in hoofdstuk 5 zijn alleen de financiële- en vastgoedgegevens in beeld. In dit onderzoek is er onderzocht op basis van welke maatschappelijke indicatoren de waarde van maatschappelijk vastgoed gemeten kan worden.

Maatschappelijke meerwaarde is de ruimtelijke en sociale waarde dat vastgoed genereert aan de omgeving. Hierbij is voornamelijk de impact die het vastgoed heeft op de omgeving van belang (College van Rijksadviseurs, 2020). Witsen (2015) stelt dat een integrale aanpak bij samenwerking tussen het rijk, provincies en gemeenten essentieel is bij het sturen op de maatschappelijke waarde. Weiler (2019) en Steenhuis (2020) bevestigen de inzichten van Witsen en stellen dat maatschappelijke meerwaarde ontstaat wanneer betrokken partijen samenwerken op lokaalniveau. Maatschappelijk vastgoed maakt de realisatie van (economische en) maatschappelijke meerwaarde mogelijk door middel van beleidsdoelen die worden opgesteld door de overheidsinstanties (College van Rijksadviseurs, 2020). De beleidsdoelen die binnen dit onderzoek van belang zijn worden gebaseerd op de twee case studies. Voordat de huidige beleidsdoelen inzichtelijk zijn gemaakt, is het essentieel bevonden om te onderzoeken welke soort waarden (categorieën) als maatschappelijke waarden worden beschouwd vanuit de theorie. Daarnaast is er ook in beeld gebracht welke samenhang deze waarden (categorieën) en beleidsdoelen met elkaar hebben.

Uiteindelijk is maatschappelijk vastgoed een middel dat door gemeenten wordt ingezet om beleidsdoelen te behalen. Tegelijkertijd is dit type vastgoed ook een middel om maatschappelijke meerwaarde te creëren. Door het inzetten van maatschappelijk vastgoed om beleidsdoelstellingen te behalen en af te stemmen op problemen binnen een wijk of een dorp, kan (maatschappelijke) meerwaarde worden gecreëerd. Het College van Rijksadviseurs (2020) stelt dat maatschappelijke meerwaarde ontstaat wanneer er verder wordt gekeken dan de waarde die het object zelf genereert in een publieke of maatschappelijke functie.

Moore (1995) definieert maatschappelijke waarde als het behalen van gewenste uitkomsten in maatschappelijk belang, zoals waarden als gezondheid, vrijheid en veiligheid voor mensen individueel en waarden zoals rechtvaardigheid en solidariteit vanuit algemeen belang. Uit onderzoek verricht door College van Rijksadviseurs (2020) naar verschillende studies omtrent de 'maatschappelijke waarde voor de context' zijn acht categorieën van maatschappelijke waarde geanalyseerd en gedefinieerd. Hierbij is het mogelijk dat de categorieën door verschillende betrokkenen op een andere manier worden waargenomen. Een voorbeeld is dat er in een dorp de zelfredzaamheid onder ouderen belangrijker is dan het tegengaan van werkloosheid. Daarentegen kan het tegengaan van werkloosheid in een andere dorp/wijk worden gezien als zeer essentieel. Uiteindelijk is het belangrijk dat er inzicht is in de verschillende maatschappelijke waarden die spelen bij een maatschappelijk vastgoedobject. De acht categorieën van maatschappelijke waarden zijn opgesteld door het College van Rijksadviseurs. Deze waarde staan evident aan maatschappelijk vastgoed (College van Rijksadviseurs, 2020). Om ten slotte inzicht te krijgen in deze maatschappelijke waarden worden hieronder de categorieën kort toegelicht. Deze categorieën dienen als axiale code bij het analyseren van data in het praktijkonderzoek.

Bereikbaarheid en connectiviteit

Bij deze aspecten wordt er gekeken naar de mate van de investering aan de omgeving en welke waarde er wordt toegevoegd aan de bereikbaarheid en connectiviteit van een gebied en omgeving. Hierbij is het essentieel om vast te stellen wat de bereikbaarheid en connectiviteit bijdraagt aan de beschikbaarheid van de wijze van vervoer en/of benutting van de bestaande infrastructuur.

Publieke en sociale maatschappelijke voorzieningen

Deze maatschappelijke waarde heeft een directe verbinding met maatschappelijk vastgoed (omdat maatschappelijk vastgoed grotendeels bestaat uit publieke en sociale maatschappelijke voorzieningen). Hierbij is er gekeken naar de mate waarin de investering daadwerkelijk waarde toevoegt aan de omgeving door het vergroten en verrijken van de bestaande beschikbare voorzieningen. Een voorbeeld hiervan is in welke mate de investering waarde toevoegt aan maatschappelijke voorzieningen (zoals sport, recreatie, zorg en cultuur) door middel van een betere benutting en bezetting. Hierbij is een voorbeeld dat ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Hierbij kunnen voorzieningen in het dorp dit ondersteunen door middel van draagvlak en nabijheid voor deze inwoners.

Gezondheid, duurzaamheid en klimaatadaptiviteit van de leefomgeving

In welke mate draagt de investering bij aan de omgeving met betrekking tot duurzaamheid (klimaatadaptiviteit), gezondheid en beschikbaarheid van de natuur? Deze vraag staat centraal binnen deze categorie. Een voorbeeld is in welke mate de investering in sport of vrijetijdsbesteding bijdraagt aan een gezondere leefomgeving voor de inwoners of voor het behouden van bestaand vastgoed.

Kwaliteit openbare ruimte en leefomgeving

De kwaliteit van de openbare ruimte en leefomgeving speelt in de definitie vooral in op het behouden of realiseren van hoogwaardig architectonisch niveau en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. In dit onderzoek is er met betrekking tot deze definitie vooral gekeken naar de mate waarin een investering bijdraagt aan het behouden en realiseren van maatschappelijk vastgoedobjecten.

Toegankelijkheid van natuur

Deze categorie speelt in op de mate waarin de investering een daadwerkelijke bijdrage levert aan het verbeteren van natuur, landschap, groen en water. Bijvoorbeeld cultuurlandschappelijk en natuurlijke kwaliteit.

Balans en differentiatie in ruimtelijke structuur

In deze maatschappelijke waarde wordt er gekeken wat de versterking is van de balans en differentiatie in ruimtelijke structuur in de omgeving op basis van de investering. Dit hangt bovendien af van de toekomstwaarde van de locatie en de balans tussen vastgoed en de natuur in de omgeving.

Leefbaarheid, (sociale) veiligheid en cohesie

Deze categorie staat overwegend centraal in de landelijke beleidsthema's en heeft een direct verband met de beleidsdoelen vanuit het Sociaal Domein van de onderliggende gemeenten van de case studies. Deze categorie geeft inzicht in welke mate de investering een bijdrage levert aan de leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie van de omgeving. Dus welke maatschappelijke bijdrage het levert aan het verbeteren van de leefbaarheid in een dorp (door bijvoorbeeld het versterken van de differentiatie, diversiteit of de betrokkenheid binnen het gebied). Daarnaast is de mate van participatie en zelfredzaamheid van bewoners in een wijk of dorp van belang, net als het bevorderen van de samenleving (van bewoners en gebruikersgroepen) door te investeren in inclusiviteit en sociale cohesie.

Economisch potentieel

Ten slotte staat in de laatste categorie centraal welke bijdrage de investering levert aan de economische ontwikkeling. Voorbeelden hiervan is de werkgelegenheid, (betere) werkgelegenheidsvoorwaarden, bijdrage van de economische draagkracht en het versterken van de economische concurrentie in een gebied, wijk of dorp.

Conclusie

Aan de hand van de bovenstaande informatie en definities van de kernbegrippen maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke meerwaarde, is er antwoord gegeven op de eerste onderzoeksvraag. De volledige uitwerking voor het beantwoorden van de eerste onderzoeksvraag is terug te vinden in blog 2 in paragraaf 2.2.

4. Deelvraag 2: welke beleidsdoelen zijn er binnen provincies en gemeenten met betrekking tot maatschappelijk vastgoed?

4.1 Inleiding

Maatschappelijk vastgoed is een middel dat door gemeenten wordt ingezet om de beleidsdoelen te behalen. Tegelijkertijd is maatschappelijk vastgoed ook een middel om maatschappelijke meerwaarde te creëren. De samenhang tussen beleidsdoelen van de gemeenten en de maatschappelijke meerwaarde is daarom al snel gemaakt.

Het doel van het onderzoek is om maatschappelijke indicatoren te ontwikkelen voor in het toekomstige dashboard. Het creëren van de maatschappelijke indicatoren hangen samen met beleidsdoelen waar provincies en gemeenten op sturen. Hierbij is het essentieel om te onderzoeken op welke beleidsdoelen deze overheidsorganisaties op sturen en welke te linken zijn aan maatschappelijk vastgoed. In de huidige dashboards ontbreken de beleidsdoelen waardoor gemeenten dus alleen sturen op de traditionele indicatoren en niet op de indicatoren die samenhangen met de beleidsdoelen en de maatschappelijke meerwaarde. De conclusie en de resultaten van deze onderzoeksvraag staan weergegeven in blog 3, paragraaf 2.3

4.1.1 Onderzoeksvraag

Het in kaart brengen van de beleidsdoelen is dus een essentieel onderdeel binnen het onderzoek. Om deze beleidsdoelen in een oogopslag te analyseren, is er een matrix opgesteld. Deze matrix in 4.2 wordt bovendien toegepast als middel om de onderstaande onderzoeksvraag te beantwoorden:

Welke beleidsdoelen zijn er binnen onderliggende provincies en gemeenten met betrekking tot maatschappelijk vastgoed?

In de matrix staat een overzicht op welk beleidsniveau een beleidsdoel wordt gestuurd. De inzichten uit deze matrix worden als input en vergelijkingsmateriaal gebruikt voor de resultaten uit het praktijkonderzoek. Het praktijkonderzoek vindt plaats bij twee maatschappelijke vastgoedobjecten in twee kleine kernen. Deze twee kleine kernen zijn verdeeld over de provincie Gelderland en Overijssel (en over de gemeenten Zevenaar en Dinkelland). De matrix geeft weer hoe verschillende niveaus sturen op de beleidsdoelen. Bovendien wordt er aangegeven per niveau of er actief, passief of niet wordt gestuurd op verschillende beleidsniveaus. De beleidsdoelen uit de matrix zijn opgenomen uit verschillende rapporten, beleidsnota's en structuurvisies van de onderliggende provincies en gemeenten waar praktijkonderzoek wordt uitgevoerd. De beantwoording van de onderzoeksvraag is eveneens afgebakend op het praktijkonderzoek bij deze twee maatschappelijke vastgoedobjecten.

4.1.2 Doel

Het doel van de matrix is om een overzicht te geven van de beleidsdoelen waar verschillende niveaus binnen het onderzoek op sturen. Dit overzicht geeft bovendien antwoord op de bovenstaande onderzoeksvraag. De resultaten die zijn weergegeven in de matrix en de beargumentatie in hoofdstuk 2.1 dienen als input en vergelijkingsmateriaal van de resultaten uit praktijkonderzoek.

4.1.3 Leeswijzer

De beleidsdoelen van de provincies Gelderland en Overijssel, de gemeenten Zevenaar (Giesbeek) en Dinkelland (Rossum) zijn in kaart gebracht in paragraaf 4.2. De verantwoording van deze resultaten zijn uitgebreid terug te vinden in hoofdstuk 4.3. Ten slotte zijn de huidige en toekomstige trends en ontwikkelingen met betrekking tot maatschappelijk vastgoed onderverdeeld aan de hand van de DESTEP-analyse. Deze trends en ontwikkelingen staan vermeld in bijlage 1.

4.2. Matrix beleidsdoelen

Tabel 4.2: matrix beleidsdoelen

		Beleidsniveau						
		Het Rijk	Provincies		Gemeenten		'Kleine kern' niveau	
			Gelderland	Overijssel	Zevenaar	Dinkelland	Giesbeek	Rossum
Beleidsdoelen	Aanpak eenzaamheid (onder ouderen)							
	Verduurzaming maatschappelijk vastgoed							
	Zorg aan huis							
	Aanpak bevolkingsdaling							
	Aanpak armoede							
	Burgerparticipatie							
	Inclusieve samenleving							
	Gezonde en veilige leefomgeving							
	Schoon en welvarende leefomgeving							
	Bereikbaarheid en toegankelijkheid voorzieningen							
	Stimuleren gezonde voeding en bewegen							
	Versterken sociale cohesie							
	Integrale wijkaanpak							
	Zelfredzaamheid							
	Langer zelfstandig wonen							
	Aantrekkelijker wonen en ruimte							
	Stimuleren recreatie en toerisme							
	Bevorderen cultuur, sport- en verenigingsleven							
	Vergroten van opgroeikansen voor kinderen en jongeren							
	Behouden van voorzieningen							
	Versterken van de lokale economie							

Tabel 4.2.1: beoordelingscriteria matrix beleidsdoelen

	Actief opgestuurd
	Passief opgestuurd
	Niet opgestuurd

4.2.1 Uitleg matrix beleidsdoelen

Paars geeft aan dat er actief op het beleidsdoel wordt gestuurd. Dit betekent dat wanneer een provincie of gemeente daadwerkelijk een beleidsdoel noemt, dat dit in de matrix wordt geïdentificeerd als 'actief opgestuurd'. Daarnaast is grijs in de matrix bij de beleidsdoelen een identificatie dat er passief op een beleidsdoel wordt gestuurd. Daarmee wordt bedoeld dat een beleidsdoel wel in verschillende rapporten, beleidsnota's en structuurvisies voorkomt, maar niet daadwerkelijk wordt benoemd. Voorbeeld uit de praktijk is dat kleine kernen nadrukkelijk benoemen om voorzieningen te behouden, maar gemeenten geven bijvoorbeeld aan dat voorzieningen belangrijk zijn voor de leefbaarheid. Daaruit is uit op te maken dat het behouden van voorzieningen voor de gemeenten ook belangrijk is, maar in verschillende rapporten, beleidsnota's en structuurvisies wordt dat niet expliciet benoemd. Daarom zijn verschillende beleidsdoelen bestempeld als 'passief opgestuurd'.

4.2.2 Analyseresultaten

In tabel 4.2 is de matrix van de beleidsdoelen weergegeven met veel verschillen en overeenkomsten tussen de onderliggende provincies en gemeenten van de twee onderzoeksobjecten in Giesbeek en Rossum. Hieronder worden de belangrijkste en meest opmerkelijk overeenkomsten en verschillen toegelicht aan de hand van het theoretisch onderzoek

Aanpak eenzaamheid (onder ouderen)

Eenzaamheid (onder ouderen) is momenteel een grote trend in Nederland. Niet alleen het doel van het Rijk is om deze trend doorbreken. De onderliggende provincies en gemeenten van de case studies nemen dit doel namelijk ook mee in het beleid.

Zorg aan huis

De overheid verleent steun aan ouderen die (langer) thuis blijven wonen, maar ook zorg moeten hebben. De reden hiervoor is de toename van vergrijzing, toename in ouderenzorg en toename van ouderen in een verzorgingshuizen. Opmerkelijk is dat alleen de provincie Gelderland en de gemeente Zevenaar ook op dit beleidsdoel richtten en niet de onderliggende provincie en gemeente vanuit het onderzoeksobject in Rossum. Hier zit geen verklaarbare reden achter, omdat in de gemeente Dinkelland juist een toename van ouderen wordt verwacht.

Burgerparticipatie

Dit beleidsdoel wordt voortdurend benoemd als doel op zich, maar bij de totstandkoming van andere beleidsdoelen speelt het participeren van inwoners in de betreffende gebieden een grote rol. In de gemeente Zevenaar worden inwoners zelfs aangedragen om met ideeën te komen en te participeren bij de beleidsvormen van de gemeente.

Inclusieve samenleving en versterken sociale cohesie

Binnen de onderliggende gemeenten wordt er vooral actief gestuurd op de bovenstaande twee beleidsdoelen. Gemeenten willen ervoor zorgen dat elke inwoner mee kan doen en betrokken voelt. Een belangrijk middel dat hiervoor wordt ingezet zijn lokale voorzieningen, zoals de twee maatschappelijk vastgoedobjecten in Giesbeek en Rossum. Bovendien kan er gesteld worden dat de aanpak van eenzaamheid onder deze twee beleidsdoelen vallen, maar worden door provincies en gemeenten vaak nog los van elkaar aangehaald.

Bevorderen cultuur, sport- en verenigingsleven en behouden van voorzieningen

De twee gemeenten zetten zich vol in voor het behouden van cruciale verbindende voorzieningen. Deze voorzieningen zijn van groot belang om bijvoorbeeld de leefbaarheid te ondersteunen in de onderliggende kernen. Bovendien is het bevorderen van cultuur-, sport- en verenigingsleven en behouden van voorzieningen een taak van de gemeenten. Om deze reden is zijn deze beleidsdoelen niet meegenomen als beleidsdoelen van de provincies. Voor de kernen Giesbeek en Rossum is het cultuur-, sport- en verenigingsleven met het behouden van de verwante accommodaties van levensbelang voor de identiteit en de leefbaarheid van de kern. Het verschil met betrekking tot actief en passief sturen is dat deze beleidsdoelen binnen de gemeenten en kleine kernen overwegend samen worden gevoegd. Hierbij wordt er specifiek op een beleidsdoel gestuurd, terwijl het ene beleidsdoel niet behaald kan worden zonder de andere.

Conclusie

De onderzoeksresultaten uit de matrix beleidsdoelen in tabel dienen als input en vergelijkingsmateriaal van de resultaten uit het praktijkonderzoek. Opvallend in de matrix beleidsdoelen is dat dezelfde

beleidsdoelen raakvlakken hebben met verschillende overheidsorganisaties. Dit duidt overwegend op het belang van een bepaald beleid en ontwikkelingen aan. Een voorbeeld is de landelijke aanpak voor het tegengaan van eenzaamheid, maar ook de regionale aanpak van gemeenten die inzetten op het tegengaan van eenzaamheid. Wanneer een beleidsdoel tussen verschillende overheidsorganisaties niet overeenkomt, betekent normaliter dat de provincie of gemeente aandacht geeft aan een bepaald gebied of regio. Vooral gemeenten beogen veel specifiekere doelen, omdat gemeenten hoofdzakelijk taken uitvoeren die direct van belang zijn voor de inwoners uit de betreffende omgeving. Bijvoorbeeld het bevorderen van cultuur, sport- en verenigingsleven en het behouden van voorzieningen.

4.3. Verantwoording matrix beleidsdoelen

In tabel 4.2 is een overzicht gemaakt op welke beleidsdoelen verschillende beleidsniveaus sturen. Deze resultaten zijn tot stand gekomen door middel van deskresearch bij de onderliggende provincies en gemeenten die een rol spelen in het praktijkonderzoek. Dit hoofdstuk dient als verantwoording van de resultaten uit blog 3 in paragraaf 2.3.

Rijksoverheid

Het onderdeel van de Nederlandse overheid, ook wel de Rijksoverheid of het Rijk genoemd, heeft wettelijke taken op landelijk niveau. Het Rijk maakt het beleid in Nederland, vaardigt wetten uit en ziet daarnaast toe op naleving daarvan. Bovendien bereidt de Rijksoverheid plannen van de regering en het parlement voor en voert ten slotte deze plannen ook uit (Rijksoverheid, z.d.).

Provincie

De provincie is binnen het Rijk een openbaar lichaam met zelfbestuur en bevoegdheid (binnen een gebied) (Kadaster, z.d.). De taken en zaken waar provincies en gemeenten over mogen beslissen zijn vaak verschillend. Zo is de provincie bijvoorbeeld verantwoordelijk voor het uitvoeren van landelijk wetten en heeft de provincie de bevoegdheid om zelfstandig te beslissen waar wegen worden aangelegd. De provincie heeft een aantal hoofdtaken, zoals ruimtelijke ordening, natuur en recreatie, provinciale infrastructuur en financieel toezicht op gemeenten en waterschappen (Rijksoverheid, z.d.). Daarnaast heeft de provincie een interbestuurlijk toezicht op gemeenten op verschillende aspecten, terwijl het Rijk ook toezicht houdt bij gemeenten waar provincies dan weer geen taken en expertise in hebben, zoals beleidsdoelen voor het sociaal domein. Bovendien subsidiëren provincies initiatieven van gemeenten, stichtingen, verenigingen of maatschappelijke corporaties (met betrekking tot maatschappelijk vastgoed) (Rijksoverheid, z.d.).

Gemeente

De gemeente is in Nederland een bestuurlijke eenheid die alleen taken uitvoert die direct van belang zijn voor de inwoners uit de omgeving. Een voorbeeld hierbij is het maken van bestemmingplannen of het ophalen van huisvuil. De gemeente heeft verschillende taken en mag bovendien over veel zaken zelfstandig beslissen, zoals het bouwen van woningen en het aanleggen van fietspaden. Hierbij is de belangrijkste taak van het gemeentebestuur om keuzes te maken. Naast zaken waarover het zelf mag beslissen zijn er ook veel landelijke wetten dat de gemeente moet uitvoeren, zoals het uitgeven van paspoorten en identiteitskaarten aan de inwoners van de omgeving. Andere taken dat een gemeente heeft, is bijvoorbeeld het toezicht houden op de woningbouw en daarover afspraken maken met woningcorporaties, het geven van subsidies aan maatschappelijk vastgoed (zoals een zwembad of bibliotheek), het maken van bestemmingplannen en verantwoordelijkheid nemen voor de huisvesting van scholen (Rijksoverheid, z.d.).

4.3.1 Rijksoverheid

Via de Rijksoverheid zijn er verschillende onderwerpen waarover beleid wordt gevoerd. Om dit af te bakenen is het allereerst belangrijk om te onderzoeken welke onderwerpen en beleidsdoelen van de Rijksoverheid invloed hebben op maatschappelijk vastgoed. In de volgende paragraaf worden de beleidsdoelen van het Rijk kort benoemd en toegelicht (Rijksoverheid, z.d.).

- Aanpak eenzaamheid onder ouderen. De overheid heeft als doel om de signalen rondom eenzaamheid eerder in kaart brengen en deze trend te doorbreken. Hiervoor werkt de Rijksoverheid met veel partijen samen, waaronder gemeenten en lokale coalities met een pakket van mogelijke maatregelen die aansluiten bij de lokale omstandigheden en behoeften. Een voorbeeld is door per gemeente een sociale kaart te realiseren die de activiteiten in beeld brengen in de aanpak van eenzaamheid.
- Aanpak gevolgen van de bevolkingsdaling. Om dit te bewerkstelligen werkt het Rijk met provincies, regio's en gemeenten samen aan de leefbaarheid in gebieden met een

bevolkingsdaling. Deze samenwerking is belangrijk omdat elke regio uniek is en daarvoor een passende aanpak nodig is. Bijvoorbeeld door het aanpassen en slopen van woningen en (maatschappelijke) gebouwen, versterken van de economie en arbeidsmarkt, (digitale) bereikbaarheid en het behouden van voorzieningen, zoals sportclubs of culturele voorzieningen.

- Behouden en moderniseren van sportvoorzieningen. Het doel van de Rijksoverheid is om veel verouderde sportvoorzieningen moderner en energiezuiniger te maken en dat alle sportlocaties goed aansluiten bij de behoeften van de gebruikers.
- Energielabel voor utiliteitsgebouwen en maatregelen Klimaatakkoord. Utiliteitsgebouwen waaronder maatschappelijk vastgoed zijn verplicht bij verhuur of verkoop een energielabel te hebben. Bovendien gaat de verduurzaming in 2021 door bij gemeenten waarbij de kosten betaald kunnen worden door een opbrengst van een lagere energierekening. Bovendien is er door het Rijk ook hulp bij verduurzaming van (klein) maatschappelijk vastgoed. Dit wordt gedaan door middel van advies, begeleiding en financiële ondersteuning bij buurthuizen, sportaccommodaties en zorginstellingen.
- Meer zorg aan huis en meer geschikte woningen voor ouderen. De overheid verleent steun aan ouderen die (langer) thuis blijven wonen, maar ook zorg nodig hebben. Bovendien stimuleert de overheid met het programma Langer Thuis ouderen om dus langer thuis te blijven wonen. De overheid ondersteunt dit door middel van meer geschikte woningen voor senioren. Hierbij zijn afspraken tussen de gemeente en het Rijk essentieel vanwege de gemeente woonvisie.
- Aanpak van armoede (met specifieke aandacht voor kinderen). De overheid werkt hierbij samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties om dit zoveel mogelijk te voorkomen.

4.3.2 Provincie Gelderland

Vanuit de provincie Gelderland is er een beleid vastgesteld in het 'Coalitieakkoord 2019 – 2023' met verschillende kerntaken. De beleidsdoelen en kerntaken worden hieronder toegelicht die invloed hebben op maatschappelijk vastgoed (Provincie Gelderland, 2019).

- Verduurzaming. De provincie Gelderland neemt een actieve rol in bij het verduurzamen van de provincie. Hierbij is samenwerking met gemeenten en regio's essentieel. De provincie probeert deze groepen zoveel mogelijk te ondersteunen bij het verduurzamen, bijvoorbeeld door mogelijkheden te benutten om zonne-energie op te wekken bij maatschappelijk vastgoed.
- Veilige, gezonde, schone en welvarende samenleving. In deze beleidsdoelen zitten veel verwante doelen die ook bij de onderliggende gemeenten zijn opgenomen in de beleidsambitie. Hierbij beschouwt de provincie leefbaarheid als hoofdzaak en werkt samen met het beleid van de gemeenten om de directe leefomgeving van mensen te verbeteren. Hierbij werkt de provincie mee aan een samenleving om mensen te ontmoeten en te verbinden. Hiervoor zijn (laagdrempelige) ontmoetingsplekken in wijken, dorpen en buurten van essentieel belang. In samenwerking met gemeenten en inwoners kan de leefomgeving aangepast worden naar de wensen en behoeften in de omgeving. De maatschappelijke en ruimtelijke opgaven zijn hierbij van groot belang op wijk-, buurt- en dorpsniveau. Bovendien ligt de verantwoordelijkheid hiervan (op het gebied van zorg en welzijn) primair bij gemeenten. De rol van de provincie is hierbij meer gericht op het samenbinden, adviseren en kennisdelen. Een integrale aanpak samen met de gemeenten is dan ook noodzakelijk. Hieronder een overzicht van de onderliggende beleidsdoelen die gericht zijn op een veilige, gezonde, schone en welvarende samenleving:
 - o Inclusieve samenleving.
 - o Gezonde en veilige leefomgeving.
 - o Schoon en welvarende leefomgeving.
 - o Voorkomen van eenzaamheid.
 - o Bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen.
 - o Stimuleren gezonde voeding en bewegen.
 - o Versterken van de sociale cohesie.
 - o Integrale wijkaanpak (Nieuw Noaberschap). Een instrument om de fysieke en sociale leefbaarheid en toekomstbestendigheid van een wijk, dorp of buurt te versterken.
- Burgerparticipatie. De provincie ondersteunt inwoners en vrijwilligers om samen met de gemeente voor de omgeving te komen tot integrale bewonersinitiatieven. Dit is noodzakelijk om bijvoorbeeld de leefbaarheid te vergroten.

4.3.3 Gemeente Zevenaar

De gemeente Zevenaar ligt ten oosten van de stad Arnhem tussen de rivieren de Rijn en de IJssel, in de provincie Gelderland. De gemeente had in 2020 een inwoneraantal van 43.750 inwoners (CBS, 2021). Binnen de gemeente Zevenaar worden inwoners aangedragen om met ideeën te komen en te participeren bij de beleidsvormen van de gemeente. De gemeente Zevenaar stelt dat het beleid afgestemd moet worden met en voor de inwoners. Hierbij wordt er gericht op een gezond en solide financieel beleid met een structureel sluitende begroting waarbij verstandig wordt omgegaan met gemeenschapsgeld. De gemeente gebruikt hiervoor een passende slogan: “sober waar het kan en sociaal waar het moet” (Gemeente Zevenaar, 2017).

Sinds 2015 zijn alle Nederlandse gemeenten verantwoordelijk voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen. De voormalige gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden (in 2018 samengevoegd tot de gemeente Zevenaar) hadden sindsdien de focus gericht op de continuïteit van zorg aan de inwoners van de gemeenten en het op orde krijgen van de basis. De gemeenten hadden sinds 2015 goed zicht op wat de inwoners nodig hebben waarbij de verwachting was dat de kwaliteit van dienstverlening zou stijgen. Vervolgens was de verwachting dat zal leiden tot besparingen (Gemeente Zevenaar, 2020). Het onderzoek van Van Beek (2019) heeft aangetoond dat de uitgaven in 2018 en 2019 in het Sociaal Domein veel hoger waren dan van tevoren verwacht. Bovendien blijkt uit onderzoek van de BDO (2021) dat de gemeente Zevenaar niet de enige gemeente is in Nederland die kampt met het stijgen van kosten en de toenemende tekorten. Deze gevolgen dwingen gemeenten tot het maken van keuzes die leiden tot bezuinigingen (oftewel het doen wat nodig is binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente). Om deze redenen heeft de gemeente Zevenaar een beleidsvisie voor het Sociaal Domein 2020 – 2023 opgesteld met verschillende beleidsplannen (Gemeente Zevenaar, 2020).

Binnen het Sociaal Domein van de gemeente Zevenaar zijn er verschillende beleidsvelden, namelijk maatschappelijke ontwikkeling, jeugd, arbeidsparticipatie, leefbaarheid en wijkgericht werken, vrijwilligers- en mantelzorgbeleid. Binnen deze beleidsvelden komen de volgende aspecten terug: natuur- en milieueducatie, sport, cultuur, veiligheid, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, gezondheid en onderwijs. Om beleidsdoelen te behalen en de zorg in de gemeente beter te faciliteren en te organiseren, heeft de gemeente Zevenaar vanuit het Sociaal Domein 10 integrale ontwikkelroutes opgesteld die samenhangen met de beleidsdoelen.

Hieronder een overzicht van de beleidsplannen uit het Sociaal Domein 2020 – 2023 van de gemeente Zevenaar en uit het coalitieakkoord voor 2018 – 2022 (aangevuld met de 10 integrale ontwikkelroutes met betrekking tot maatschappelijk vastgoed) (Gemeente Zevenaar, z.d.). Bovendien is het overzicht van de beleidsplannen tot stand gekomen aan de hand van verschillende rapporten, beleidsnota's en structuurvisies:

- Beleidsvisie Sociaal Domein 2020 – 2023 (Gemeente Zevenaar, 2020);
- Programma: Sociaal Domein (Gemeente Zevenaar, z.d.);
- Vernieuwend Verder: Coalitieakkoord Zevenaar 2018-2022 (Gemeente Zevenaar, 2017);
- Meerjarenbegroting 2018 - 2021 (Gemeente Zevenaar, z.d.);
- Beleidsplan Jeugdwet, Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) en Participatiewet 2020 – 2023 (Gemeente Zevenaar, 2020).

Stimuleren van burgerparticipatie

Gemeente Zevenaar stimuleert inwoners door een bijdrage te leveren bij nieuw beleid door met goede ideeën te komen en belanghebbende en ervaringsdeskundigen te betrekken bij het maken van beleid. Bovendien stelt de gemeente financiële middelen beschikbaar voor lokaal maatwerk bij initiatieven uit de samenleving (zoals het opknappen van een speeltuin of de buurt rolstoelvriendelijker maken). Hierbij stuurt de gemeente aan op voorzieningen en initiatieven waar inwoners zelf kunnen participeren ter verbetering van de leefbaarheid. Burgerschap, sport en cultuur vormen een belangrijk middel voor participatie, omdat daarbij samenwerking, groepen en structuren worden ontwikkeld.

Bovendien heeft elke kern een eigen bestuurlijk aanspreekpunt bij één verantwoordelijke wethouder en stimuleert de gemeente Zevenaar dorpen en wijken om dorps- en wijkraden te starten (met het beschikbaar stellen van subsidie als ondersteuning voor het opstarten). Het stimuleren van burgerparticipatie sluit ten slotte aan op de ontwikkelroute ‘vergroten van ruimte voor initiatieven’.

Verbeteren van de veiligheid

De gemeente zet zich in dat iedere inwoner fijn kan wonen, werken en recreëren. Dit kan door de gemeente worden bewerkstelligd door het gevoel van veiligheid te verbeteren door middel van herkenbare wijkagenten in dorpen en wijken, cameratoezicht bij de aanpak van criminaliteit, meer openbare ledverlichting voor de verkeers- en sociale veiligheid en een zorgvuldige en adequate hulpverlening (in alle kernen van de gemeente door middel van toegankelijke aed's). Bovendien stimuleert de gemeente eigenaren van leegstaande panden voor het zoeken naar een nieuwe bestemming (of al dan niet slopen het pand te slopen om verpaupering te voorkomen). Hierbij bepaalt de kwaliteit van het openbare gebied volgens de gemeente Zevenaar in grote mate het leef- en woongenot. De integrale ontwikkelroute van de gemeente 'versterken samenwerking tussen zorg en veiligheid' speelt bij dit beleidsthema een essentiële rol.

Stimuleren van zelfredzaamheid en langer zelfstandig wonen

De gemeente zet in om inwoners eigen verantwoordelijkheid te laten dragen voor het eigen welzijn en het welzijn voor anderen die hulpbehoevend zijn. Hierbij vervult de gemeente een regiorol tussen de inwoners en sociale partners. Hierbij is het belangrijk dat zorg zo dicht mogelijk bij de inwoners wordt georganiseerd en uitgevoerd op een eenvoudige en kwalitatief goede manier. De gemeente ontwikkelt een sociale kaart waarin het voor inwoners inzichtelijk is waar de hulpbehoevende inwoner terecht kan. Bovendien zet de gemeente Zevenaar in op het vergroten van de zichtbaarheid van bestaande voorzieningen (door middel van de sociale kaart) en het benaderen en helpen van hulpbehoevende achter de voordeur. Essentieel in dit beleidsthema is de samenwerking en communicatie tussen de hulpverleners, waaronder de gemeente, welzijnsorganisaties en woningcorporaties vallen.

Onder het stimuleren van zelfredzaamheid valt het beleidsonderwerp: het langer zelfstandig wonen van ouderen. Het langer zelfstandig wonen van ouderen is mede veroorzaakt door de toename van de groep ouderen (binnen de gemeente Zevenaar), oftewel de vergrijzing (Rijksoverheid, 2020). Bij het inzetten en ondersteunen van ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen, speelt de samenwerking tussen de gemeente en woningcorporaties een grote rol om dit te faciliteren. Maatschappelijke voorzieningen, zoals ontmoetingsplaatsen en verenigingen zijn hierin belangrijk. De uiteindelijke ambitie van de gemeente Zevenaar is om meer inwoners zo zelfstandig mogelijk mee te laten doen aan de maatschappij. Daarin helpt en faciliteert de gemeente waar nodig. Dit beleidsthema is bovendien samenhangend met de ontwikkelroutes 'bevorderen regie woonsituatie van kwetsbare inwoners (beschermde wonen)' en 'het bevorderen zelfstandig wonen ouderen'.

Tegengaan van eenzaamheid

Voorkomen van eenzaamheid is een steeds groter en landelijk thema. Door de huidige pandemie is de toename van eenzaamheid onder de Nederlandse bevolking (vooral onder ouderen) verder gestegen (Sociaal en Cultureel Planbureau, 2020). Gemeente Zevenaar focust zich met dit beleidsthema om alle inwoners volwaardig te laten deelnemen aan de samenleving en de eenzaamheid van inwoners te voorkomen door alle kansen, ideeën en initiatieven aan te grijpen.

Vergroten van opgroeikansen

Hierbij spelen scholen een essentiële rol bij opgroeiende kinderen. De gemeente Zevenaar zet zich in voor een brede basisvoorziening van hoge kwaliteit waarin alle kinderen gelijke kansen verdienen en leerlingen en studenten voldoende perspectief krijgen. Een voorwaarde bij het vergroten van opgroeikansen is dat voor ieder kind een goede basisschool in de nabije omgeving moet zijn. (Bij voorkeur in eigen dorp of wijk en altijd binnen redelijk afstand dat veilig en goed te bereiken is).

Gemeente Zevenaar kampt met een veranderende samenstelling (zoals de vergrijzing, ontgroening en krimp) van de bevolking waardoor het aantal leerlingen geleidelijk daalt. Daardoor staan schoolbesturen voor de keuze om uit oogpunt van de kwaliteit en kosten van het onderwijs na te denken over een sluiting van het schoolgebouw. De coalitie heeft belang bij goed onderwijs en zet als gemeente in voor samenwerking met scholen om de samenhang tussen dorpen en wijken te bewaren (terwijl de gemeente vaak geen zeggenschap heeft indien de school dreigt te gaan sluiten). Uiteindelijk is het streven van de gemeente Zevenaar dat kinderen in een veilig, gezonde en stimulerende omgeving kunnen opgroeien, waarbij de opvoeding, onderwijs en de fysieke inrichting van dorpen en wijken erop gericht zijn om kinderen en jongeren een goede plek in de samenleving te geven. Ten slotte sluit dit beleidsthema direct aan bij de ontwikkelroute 'vergroten van opgroeikansen'.

Bevorderen van cultuur, sport- en verenigingsleven en stimuleren recreatie en toerisme

Zevenaar heeft als stad een eigen identiteit. Bovendien hebben alle dorpen in de gemeente Zevenaar ook eigen specifieke belangen en een identiteit. De gemeente Zevenaar zet zich in voor het behouden van cruciale verbindende voorzieningen die van groot belang zijn om het behoud en verbetering van de leefbaarheid te ondersteunen in kernen. Deze kernen beschikken zelf over culturele- en basisvoorzieningen die voor deze kern belangrijk zijn, zoals Kulturhus De Brede Blik in Giesbeek waar de case study wordt uitgevoerd. Bovendien speelt de gemeente Zevenaar een rol bij het harmoniseren van het subsidiebeleid. Hierbij is een goede verdeling over kernen, wijken, verenigingen essentieel waarbij de belangen van inwoners voorop staan.

In de gemeente Zevenaar vormt de stad Zevenaar het hart van de gemeente met in het noorden en zuiden gebieden die volop in ontwikkeling zijn. De gemeente zet zich in om deze gebieden verder te ontwikkelen en met elkaar te verbinden. Hierbij speelt burgerparticipatie een belangrijke rol waarbij initiatieven vooral komen van ondernemers en inwoners. Bovendien focust de gemeente ook binnen dit beleid op het verder ontwikkelen van een toeristisch routenetwerk, vergroten van verblijfsmogelijkheden en de naamsbekendheid.

Inzetten op de versterking van de lokale economie

In de gemeente Zevenaar zijn de ondernemers van grote invloed voor de werkgelegenheid en maatschappelijke betrokkenheid voor ondersteuning van maatschappelijke initiatieven. De ondernemers zijn van grote betekenis voor de gemeenschap. De gemeente faciliteert de ondernemers waar nodig, vermindert waar het kan de regeldruk en streven naar een reductie van de regelgeving om lokale bedrijven maximale kansen te bieden.

Inclusieve en verbonden samenleving

Door middel van het zoveel mogelijk integreren van voorzieningen voor (specifieke) groepen in lokale voorzieningen, wil de gemeente ervoor zorgen dat iedere inwoner mee kan doen. Hierbij wordt er gekeken naar vitaliteit, gezondheid, netwerk, woonsituatie en de financiën van de betrokkenen. Daarnaast spelen maatschappelijke organisaties een belangrijke rol op het gebied van onderwijs, wonen en sporten.

De gemeente Zevenaar streeft naar een samenleving waarin mensen in hun buurt, wijk of kleine kern betrokken voelen. De mate van betrokkenheid wordt gestimuleerd door middel van verenigingen, kerken/moskeeën, vrijwilligers(organisaties), mantelzorgers en dergelijke. Door middel van het faciliteren en organiseren in de directe leefomgeving van mensen, probeert de gemeente bijvoorbeeld mensen zo lang mogelijk thuis (en begeleid of beschermd) te laten wonen. Vanuit de inwoners vanuit een dorp in de gemeente werd er al gealarmeerd dat wanneer de school in het dorp verdwijnt, dat dan het jeugdwerk verdwijnt en dat uiteindelijk ook jongeren uit het dorp verdwijnen. Uiteindelijk heeft dit nadelige gevolgen voor de leefbaarheid.

4.3.4 Specifieke doelen Giesbeek

Geen enkel dorp of wijk is hetzelfde en deze dorpen en wijken beschikken daarnaast over een eigen identiteit. Het dorp Giesbeek in Gelderland waar onder andere een van de twee case studies wordt gehouden, heeft een inwonersaantal van 2765 in 2019. Het dorp concentreert met een eigen visie op verschillende aspecten voor de toekomst en probeert hierbij zoveel mogelijk inwoners van het dorp bij de toekomstschets te betrekken. Bovendien zijn er beleidsthema's voor Giesbeek en het naastgelegen buurtdorp Lathum opgesteld. Deze aspecten zijn hieronder kort toegelicht die betrekking hebben op maatschappelijk vastgoed (CDA, 2017):

- Het eigen karakter van Giesbeek gevormd door onder andere het veelzijdige verenigingsleven. Dorpshuizen en andere gelegenheden, zoals als sportvelden, sporthallen en verenigingshuizen moeten behouden blijven wanneer deze goed ingezet kunnen worden voor activiteiten. Hierbij is maatwerk noodzakelijk.
- Naast het verenigingsleven dat de leefbaarheid in het dorp ondersteunt, dragen de scholen in Giesbeek en Lathum ook bij aan de levendigheid. Hierbij is het openhouden van de scholen van vitaal belang voor de leefbaarheid in het dorp.
- Bovendien zet het dorp zich in om de betrokkenheid van de inwoners te blijven stimuleren, oftewel, burgerparticipatie.
- Ten slotte is het doel om de zorg zoveel mogelijk in het dorp (en buurt) zelf te organiseren (met een sociaal wijkteam dat probeert zoveel mogelijk bij mensen thuis te komen).

4.3.5 Provincie Overijssel

Vanuit de provincie Overijssel is er een beleid vastgesteld in het coalitieakkoord 'Samen bouwen aan Overijssel (2019 – 2023)'. De beleidsdoelen en kerntaken die invloed hebben op maatschappelijk vastgoed uit het coalitieakkoord van de provincie Overijssel worden hieronder toegelicht (Provincie Overijssel, 2019).

- Aantrekkelijk wonen en ruimte. Hierin stelt de provincie Overijssel als doel om de inwoners een aantrekkelijke, prettige en veilige woon-, werk- en leefomgeving te bieden. Hierin wordt er vooral gefocust op de woning(bouw), maar ook het stimuleren van plannen voor inrichting van het landelijk gebied. Daarnaast is het doel van de provincie om talent te behouden en in te spelen op de demografische trends, zoals vergrijzing en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.
- Burgerparticipatie (maatschappelijke betrokkenheid). Dit is een belangrijk onderdeel bij de provincie, bijvoorbeeld door het stimuleren van de energietransitie en andere initiatieven. Daarnaast is het verduurzamen een beleidsdoel van de provincie Overijssel. Met betrekking tot de burgerparticipatie stimuleert de provincie de inwoners voor het nemen van verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid (en kijkend naar de toekomstbestendigheid) van dorpen en wijken.
- Gezonde leefomgeving. De provincie probeert hierbij bij te dragen door basiskwaliteit van de leefomgeving te waarborgen, beleid te maken, kaders te stellen en te monitoren. Onder een gezonde leefomgeving vallen verschillende beleidsdoelen zoals:
 - o Voldoende sportief en cultureel aanbod voor iedereen.
 - o Sociale cohesie.
 - o Betrokkenheid gemeenschap.
 - o Stimuleren gezonde voeding en bewegen.
 - o Inzet van cultuurparticipatie- en educatie (bijvoorbeeld voor het terugdringen van de laaggeletterdheid bevorderen van digitale bereikbaarheid).
 - o Bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen.
 - o Eenzaamheid.
 - o Langer zelfstandig wonen.
 - o Netwerk "Leefbaar platteland".

4.3.6 Gemeente Dinkelland

Dinkelland is een gemeente in het noordoosten van Twente, in de provincie Overijssel. De gemeente had in 2020 een inwoneraantal van 26.461 inwoners (CBS, 2021). De inwoners van Dinkelland zijn actief betrokken bij de ontwikkelingen in de gemeenten, bijvoorbeeld door de participerende aanpak bij projecten. In deze gemeenschap is "Noaberschap" essentieel waarin oude waarden opnieuw in leven worden geblazen. De gemeente stimuleert initiatieven van inwoners, ondernemers, verenigingen, organisaties en kernraden en bestuurt bovendien samen met deze groepen. Interactie en besturen met de samenleving is het uitgangspunt, waardoor er een extra beroep wordt gedaan op de gemeente. Het doel van de gemeente Dinkelland is om voortdurend in te spelen op veranderingen en behoeften van de samenleving en heeft daarvoor het 'Coalitieakkoord 2018 – 2022: Dinkelland Duurzaam Doorontwikkelen' samengesteld.

De gemeente Dinkelland richt met het coalitieakkoord de komende jaren op verschillende aspecten, zoals aantrekkelijk wonen en leven, duurzaamheid, beleving, ondernemen, inclusieve samenleving, sport en bewegen, leven lang leren, veiligheid, toezicht en handhaving, de regio en financieel. Om in te spelen op de maatschappelijke ontwikkelingen en de toekomst van de kernen in de gemeente is Mijn Dinkelland 2030! opgezet. Hierin staat de toekomstvisie en wordt er nagedacht over de woon-, werk- en leefomgeving in de gemeente Dinkelland.

Geen enkel dorp en kleine kern is hetzelfde en deze dorpen en kleine kernen beschikken bovendien over een eigen identiteit. De gemeente Dinkelland stimuleert kleine kernen dan ook bij initiatieven. Daarnaast stellen kleine kernen ook eigen beleidsplannen op om de leefomgeving samen met de inwoners en de gemeente te verbeteren. Hieronder een overzicht van de beleidsplannen uit het 'Coalitieakkoord 2018 – 2022: Dinkelland Duurzaam Doorontwikkelen' aangevuld met beleidsdoelen uit overige documenten. Bovendien is het overzicht van de beleidsplannen tot stand gekomen naar het onderzoeken en analyseren van verschillende rapporten, beleidsnota's en structuurvisies:

- Coalitieakkoord 2018 – 2022: Dinkelland Duurzaam Doorontwikkelen (Gemeente Dinkelland, 2018);

- Tussenbalans Coalitieakkoord 2018 – 2022: Dinkelland op koers? (Gemeente Dinkelland, 2020);
- Mijn Dinkelland 2030! (Gemeente Dinkelland, z.d.);
- Mijn Dinkelland 2030! Inspiratiemagazine & gemeentelijke informatie (Gemeente Dinkelland, 2020).

Inclusieve samenleving

Hierbij is de uitdaging van de gemeente Dinkelland om de inwoners mogelijkheden te bieden om langer gezond deel te nemen aan de maatschappij. Binnen deze ambitie van de gemeente zijn er vier actierichtlijnen om dus het beleidsdoel te behalen. Deze actierichtlijnen zijn langer gezond leven, passende voorzieningen voor ontmoeten en ondersteunen, meer zorg in de nabije omgeving en meer inwoners mee laten doen in de samenleving (eventueel door een passende daginvulling). Binnen dit beleidsdoel en met de actierichtlijnen is het onderliggende doel om eenzaamheid te voorkomen en mensen met een arbeidsbeperking aan het werk te helpen. Bovendien wordt er ook ingezet op het voorkomen van armoede. Binnen de beleidsdoelen gaat de gemeente verschillende maatregelen nemen om inwoners die in armoede leven te ondersteunen.

Stimuleren burgerparticipatie

De gemeente Dinkelland gaat met betrokkenen, zoals inwoners, ondernemers, verenigingen, organisaties en kernraden in gesprek bij het opstellen van de visie (voor een specifieke kern of omgeving) en wat de opgaven zijn voor in de toekomst. Bovendien stimuleert en ondersteunt de gemeente inwonersinitiatieven voor onderhoud en beheer van de openbare ruimte.

Realiseren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving

Binnen dit beleidsdoel van de gemeente Dinkelland is de ambitie om de aantrekkelijke uitstraling voor alle gebruikers te verhogen door middel van een toekomstgerichte en duurzame inrichting (zoals het onderhoudsniveau van de openbare ruimte). Binnen dit beleidsplan wil de gemeente dorpen aantrekkelijker houden op het gebied van wonen en leven door middel van aandacht voor (raakvlakken tussen) wonen, openbare inrichting en maatschappelijke voorzieningen (zoals een toekomstbestendiger sport- en onderwijs vastgoed). Bovendien is maatschappelijke veiligheid een actiepoint binnen een aantrekkelijke woon- en leefomgeving waarbij de gemeente met name richt op het tot stand brengen van een sociaal veilig gevoel.

4.3.7 Specifieke doelen en visie Rossum (Overijssel)

Het dorp Rossum in Overijssel waar onder andere een van de twee case studies wordt gehouden heeft een inwonersaantal van 2317 in 2019. Het dorp concentreert met een eigen visie op verschillende aspecten voor de toekomst van het dorp en probeert hierbij zoveel mogelijk inwoners van het dorp bij de toekomstschets te betrekken. Deze aspecten zijn hieronder kort toegelicht uit het visiedocument Mijn Rossum 2030 (Dorpsraad Rossum, 2019).

- Meer huisvesting en voorzieningen voor ouderen realiseren vanwege het dalende aantal inwoners in het dorp en het toenemende aantal ouderen (65+). Denk hierbij aan medische- en welzijnsvoorzieningen, maar ook het behouden van het zwembad. Daarnaast is het doel om ontmoetingen voor ouderen te blijven creëren en inzetten op verbinding tussen jong en oud (sociale cohesie).
- Met betrekking tot duurzaamheid is de ambitie om zonnepanelen te leggen op geschikte daken binnen het dorp.
- Het dalende aantal jongeren in het dorp dat de aankomende jaren naar verwachting zal toenemen, heeft grote gevolgen voor het verenigingsleven en de leefbaarheid in het dorp (en dus ook voor het behouden van de school en andere (maatschappelijke) accommodaties). Daarom zet Rossum zich in voor het aantrekkelijker maken van het dorp voor jongeren. Bijvoorbeeld door middel van verenigingen (sport en cultuur) bij elkaar te komen om te kijken naar oplossingen en de behoefte naar starterswoningen in kaart brengen.
- In het beleid van Rossum is het doel om de voorzieningen op het gebied van sport en cultuur te behouden en samenwerking tussen verenigingen te stimuleren.
- Bovendien zet Rossum ook in voor het behouden van grote en kleine ondernemingen in de kern of in het buitengebied. Deze ondernemingen zorgen namelijk voor werkgelegenheid, (nieuwe) activiteiten en het welzijn van de inwoners.

5. Deelvraag 3: op welke indicatoren en dashboards wordt er gestuurd binnen maatschappelijk vastgoed?

5.1. Inleiding

Maatschappelijk vastgoed is een middel dat door gemeenten wordt ingezet om op beleidsdoelen te sturen. Niet alleen gemeenten hebben invloed op maatschappelijk vastgoed, maar nog veel meer stakeholders die een rol hebben als eigenaar, beheerder, financier en dergelijke. Voor deze stakeholders is het belangrijk eenvoudig inzicht te hebben in de data van maatschappelijk vastgoed. Een tool die door verschillende organisaties hiervoor wordt ingezet is een dashboard.

Het doel van het onderzoek is om maatschappelijke indicatoren te ontwikkelen voor in het toekomstige dashboard. Het creëren van de maatschappelijke indicatoren hangen samen met de huidige dashboards en indicatoren die op de markt beschikbaar zijn. Hierbij is het essentieel om te onderzoeken welke bestaande indicatoren er zijn en of er al indicatoren zijn die een link hebben met de maatschappelijke meerwaarde, zoals de beleidsdoelen van gemeenten.

5.1.1 Onderzoeksvraag

Het in kaart brengen van huidige dashboards en bestaande indicatoren is dus een essentieel onderdeel binnen het onderzoek. Om deze dashboards en indicatoren in een oogopslag te analyseren, is een matrix opgesteld. Deze matrix uit tabel 5.2.1 en dient als middel om de onderstaande onderzoeksvraag te beantwoorden. De conclusie en de resultaten van deze onderzoeksvraag staan weergegeven in blog 4, paragraaf 2.4. De onderzoeksvraag van deze deelvraag luidt:

Op welke indicatoren en dashboards wordt er gestuurd binnen maatschappelijk vastgoed?

In de matrix staat een overzicht op welke indicatoren de dashboards sturen. De inzichten uit deze matrix worden als input en vergelijkingsmateriaal gebruikt voor de resultaten uit het praktijkonderzoek. Het praktijkonderzoek vindt plaats bij twee maatschappelijke vastgoedobjecten in twee dorpen. Deze twee dorpen zijn verdeeld over de provincie Gelderland en Overijssel en bovendien over de gemeente Zevenaar en Dinkelland.

5.1.2 Doel

Het doel van de matrix is om een overzicht te geven van de huidige dashboards en bestaande indicatoren waar verschillende stakeholders binnen maatschappelijk vastgoed op sturen. Dit overzicht geeft bovendien antwoord op de bovenstaande onderzoeksvraag. De resultaten die zijn weergegeven in de matrix dienen als input en vergelijkingsmateriaal van de bevindingen uit het praktijkonderzoek.

5.1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de dashboards met de bestaande indicatoren weergegeven. De verantwoording van deze resultaten is terug te vinden in tabel 5.2.1. Ten slotte staat de en de resultaten van deze onderzoeksvraag weergegeven in blog 4, paragraaf 2.4.

5.2 Matrix huidige dashboards en indicatoren

Tabel 5.2.1: matrix huidige dashboards en indicatoren

		Huidige dashboards leveranciers									
		Eenheid	TwynstraGudde	Republiq & TIAS	HEMM & Esri	BrinkBI	PentaRho	Unite	Reasult	Totaal	
Bestaande indicatoren	Aantal objecten	123								7	
	Aantal vierkante meters	m²								7	
	Bouwjaar	123								3	
	Type vastgoed	ABC								3	
	Soorten niveaus	ABC								3	
	Bezetting	123 %								6	
	Eigendomssituatie	ABC								1	
	Financiële informatie										
	WOZ-waarde	€								6	
	Boekwaarde	€								6	
	Totale lasten	€								2	
	Totale opbrengsten	€								2	
	Exploitatiekosten	€								1	
	Energieverbruik (G/W/L)	€								2	
	Huuruitgaven	€								1	
	Huurinkomsten	€								3	
	Verzekerde waarde	€								1	
	Dekkingspercentage	%								1	
	Omzet (van bedrijfsvoering)	€								2	
	Hypotheek	€								1	
	Investeringskosten	€								1	
	Overige informatie										
	Bvo/ objecten per beleidsveld	123								2	
	Energietabel	123								4	
	Voorzieningsniveau per inwoner	123								1	

	Verdienmodel	A	B	C	A	A	B	C	
--	---------------------	---	---	---	---	---	---	---	--

Tabel 5.2.2: eenheid indicator

€	Euro's/ geld
m ²	Vierkante meters
123	Aantal/ hoeveelheid
%	Percentage
ABC	Benaming

Tabel 5.2.3: beoordelingscriteria matrix beleidsdoelen

	Aanwezig
	Niet aanwezig

Tabel 5.2.4: soorten verdienmodellen

A	Onbekend
B	Freemium
C	Licentiestructuur/ abonnement

5.2.1 Analyse resultaten

Opvallend uit de resultaten die staan weergegeven in de matrix huidige beleidsdoelen en indicatoren, is dat bijna alle indicatoren kwantitatief van aard zijn. Dit is opmerkelijk en toont bovendien ook direct de relevantie van het onderzoek aan. De dashboards sturen namelijk niet op kwalitatieve gegevens terwijl merendeel van de huidige dashboards expliciet op maatschappelijk vastgoed sturen. Met maatschappelijk vastgoed worden allerlei kwalitatieve doelen beoogd (zoals in het rapport beleidsdoelen) terwijl deze doelen niet worden gemeten. Dit geeft het belang aan van het onderzoek om een toekomstige maatschappelijke vastgoeddashboard van MeerWaarde Huisvestingsadvies te ontwikkelen.

5.3. Toelichting matrix

In tabel 5.2.1 is er door middel van theoretisch onderzoek en deskresearch verschillende dashboards op de markt inzichtelijk gemaakt die sturen op maatschappelijk vastgoed. Deze dashboards worden door maatschappelijk vastgoedeigenaren gebruikt om het object te exploiteren, beheren of voor overige informatie. Deze data zijn belangrijk om van daaruit verschillende gegevens te destilleren. Wat direct opvalt in de matrix van de huidige dashboards en bestaande indicatoren is dat de indicatoren allen kwantitatief van aard zijn met financiële en vastgoedindicatoren. Deze gegevens zijn meegenomen als input en vergelijkingsmateriaal voor de resultaten die voortkomen uit het praktijkonderzoek.

5.3.1 Definitie dashboards en indicatoren

Bij dashboards wordt er vaak gelijk gedacht aan autodashboards en die gedachte is correct. Dashboards geven (gedetailleerde) gegevens wanneer de gebruiker daar om vraagt en bovendien worden deze prestaties visueel weergegeven (bijvoorbeeld met behulp van grafieken en/of tabellen) (Eckerson, 2011). Volgens Dowding et al. (2014) zijn dashboard ontwikkeld als instrument voor het bedrijfsleven waarin belangrijke prestatie-informaties, oftewel indicatoren samenkomen en visueel worden weergegeven om de operationele besluitvorming te informeren.

Indicatoren, of in de meeste gevallen ook wel kritische prestatie indicatoren (KPI) genoemd, worden gebruikt om problemen binnen organisaties aan te duiden. Volgens Pan en Wei (2012) zijn KPI's drijvende krachten achter de uitvoering van (strategische) beslissingen die organisaties moeten nemen. Aan de hand van de (kritische prestatie) indicatoren is het mogelijk om dus de toegevoegde waarde van een organisatie of project aan te duiden in relatie tot de strategische doelen (Hoendervanger, Voordt, & Wijnja, 2017).

Onderzoek van Eckerson (2011) naar dashboards en scorecards heeft aangetoond dat organisaties door middel van dashboards de bedrijfsprestaties effectiever kunnen meten, monitoren en beheren. In deze dashboards worden gegevens gekoppeld die organisaties graag zien in een overzicht. Daarnaast stellen Kawamoto en Mathers (2007) dat dashboards door verschillende bedrijven, ondernemingen,

organisaties, overheidsinstanties, instituten en dergelijke worden gebruikt als instrument om de prestaties en voortgang te meten ten opzichte van de beleidsdoelstellingen die zijn opgesteld.

Veel voorkomende problemen binnen dashboards die worden gebruikt door allerlei organisaties, is een verkeerde afstemming met betrekking tot de doelstellingen van het bedrijf (Kawamoto & Mathers, 2007). In de dashboards worden gegevens opgenomen die organisaties graag willen zien waardoor andere doelstellingen of gegevens worden vergeten of buiten beschouwing worden gelaten (Eckerson, 2011). Deze problemen doen zich bij voor verschillende maatschappelijk vastgoedeigenaren, zoals gemeenten. Kijkend naar tabel 5.2.1 zijn er vooral financiële gegevens waar deze eigenaren binnen de huidige dashboards op sturen. Wanneer er wordt gekeken naar de maatschappelijke beleidsdoelstellingen van gemeenten met betrekking tot maatschappelijk vastgoed, zijn deze doelstellingen en indicatoren niet tot nauwelijks terug te vinden in de huidige dashboards. Bovendien is dit een probleem dat door MeerWaarde Huisvestingsadvies voor dit onderzoek al is constateert. Om deze reden is MeerWaarde Huisvestingsadvies gestart met het onderzoek om een maatschappelijk vastgoeddashboard te realiseren.

Door in de markt opzoek te gaan naar de huidige dashboards en bestaande indicatoren kan er worden vastgesteld welke dashboards er voor gemeenten beschikbaar zijn en welke waarden er al worden gemeten. Hierbij kunnen eventuele veelvoorkomende waarden worden meegenomen naar het dashboard dat MeerWaarde Huisvestingsadvies op termijn wil ontwikkelen.

5.3.2 Huidige dashboards

Hieronder is de uitwerking van de matrix te vinden waar de huidige dashboards momenteel op sturen en welke theoretische onderbouwing hiervoor is gebruikt. De informatie van de huidige dashboards en bestaande indicatoren is verworven door gebruik te maken van verschillende databronnen. Deze bronnen zijn hieronder weergegeven:

- Dashboard Vastgoedinformatie: TwynstraGudde (TwynstraGudde, z.d.);
- Benchmark Gemeentelijk Vastgoed: Republiq & TIAS (Republiq, 2019; Veuger, 2017);
- Citabelle: HEMM & Esri Nederland (HEMM, 2014);
- Fase Dashboard: BrinkBI (BrinkBI, z.d.);
- PentaRho Dashboard: PentaRho (PentaRho, z.d.);
- Vastgoedportefeuille Dashboard: Unite (Unite, z.d.);
- Reasult Dashboard: Reasult (Reasult, 2018).

TwynstraGudde

Door middel van het dashboard vastgoedinformatie van TwynstraGudde hebben organisaties inzicht op organisatorisch, financieel en technisch vlak (op zowel object- als portefeuilleniveau). De informatie voor in het dashboard wordt samengesteld op de wensen van de vastgoedmanager en deze informatie wordt gekoppeld aan verschillende KPI's die het presteren van de vastgoedportefeuille inzichtelijk maken (TwynstraGudde, z.d.).

Republiq & TIAS

Bij Benchmark Gemeentelijk Vastgoed krijgen gemeenten toegang tot dashboards waarin de eigen vastgoedprestaties inzichtelijk zijn gemaakt. Deze resultaten zijn weergegeven op deelpartefeuille, gebruiksdoelen en gebouwniveau. Het dashboard heeft als belangrijkste doel om een bijdrage te leveren aan de professionalisering van gemeentelijke vastgoedsturing (Republiq, 2019).

HEMM & Esri

Het dashboard Citabelle is ontworpen om te kunnen sturen op het accommodatiebeleid en het vastgoedmanagement. Hierbij zijn beleid, vastgoed, vraag en aanbod bij elkaar gebracht en brengt het dashboard informatie in beeld om te ondersteunen bij het nemen van vastgoedbeslissingen. De organisatie kan door middel van het dashboard sturen op strategisch en tactisch niveau en wordt vooral gebruikt binnen gemeenten en schoolbesturen (Bouwstenen voor Sociaal, z.d.).

BrinkBI

Door middel van het Fase Dashboard van BrinkBI is er inzicht in de prestaties met slimme datacombinaties en automatische analyses van de vastgoedportefeuille. Dit type dashboard bevat informatie, analyses en dwarsverbanden die nodig zijn voor organisaties die op strategisch niveau en op prestatie van het vastgoed sturen (BrinkBI, z.d.).

PentaRho

Het vastgoeddashboard van PentaRho is een instrument voor analyse van maatschappelijk vastgoed. Deze analyse wordt vooral gericht op strategisch en tactisch niveau en is bedoeld ter ondersteuning van advies. PentaRho (z.d.) stelt dat door middel van het dashboard er grip is op de specifieke informatiebehoefte per locatie om het (maatschappelijke) rendement te optimaliseren. Het instrument wordt bovendien bediend door zowel de exploitant, eigenaar als de gebruiker.

Unite

Het vastgoeddashboard van Unite geeft inzicht in de financiële gegevens van de vastgoedportefeuille. Hierbij ligt de focus op de vastgoedfinanciering voor verschillende organisaties (Unite, z.d.).

Reasult

Met het assetmanagementsysteem dat gecreëerd is door Reasult is er inzicht in de ontwikkeling, de waarde en het rendement van het vastgoed. Het doel van het assetmanagementsysteem is om het rendement van de vastgoedportefeuille te optimaliseren en betere onderbouwde beslissingen te kunnen nemen. Het dashboard wordt vooral gebruikt door woningcorporaties, vastgoedontwikkelaars, taxateurs en vastgoedbeleggers (Reasult, 2018).

5.3.3 Keuze matrix

De keuze voor het weergeven van deze matrix is gebaseerd op deskresearch en literatuuronderzoek dat naar deze onderwerpen is gedaan. Bovendien zijn de resultaten naar de huidige dashboards en bestaande indicatoren in een oogopslag weergegeven. Dit sluit namelijk direct aan op de wensen van MeerWaarde Huisvestingsadvies. Op deze wijze is de keuze voor het in kaart brengen van de huidige dashboards en bestaande indicatoren door middel van een matrix een gefundeerde manier.

Door middel van deskresearch is er onderzoek gedaan naar dashboards op de markt waarin organisaties, eigenaren, beheerders, financiers en dergelijke kunnen sturen op maatschappelijk vastgoed. Deze dashboards zijn verzameld en geanalyseerd op welke indicatoren en informatie er wordt gestuurd. Op basis van deze gegevens is het voor MeerWaarde Huisvestingsadvies inzichtelijk welke dashboards er momenteel op de markt zijn inclusief een overzicht van alle bestaande indicatoren.

Vastgoedinformatie

Deze relevante gegevens bevatten vooral indicatoren die een inzicht geven in de algemene informatie omtrent de vastgoedportefeuille en/of object van een organisatie. Deze indicatoren zijn vooral uitgedrukt in aantallen of begripsaanduidingen, zoals het type vastgoed waar een organisatie mee te maken heeft. Kijkend naar tabel 5.2.1 is het aantal objecten en het aantal vierkante meters door alle dashboards benoemd als indicator. Daarnaast is het bezettingspercentage van de objecten in bijna alle gevallen aangetoond en zijn de indicatoren bouwjaar, type vastgoed en soorten niveaus ook overwegend in de dashboards terug te vinden.

Financiële informatie

Kijkend naar de matrix huidige beleidsdoelen en indicatoren in tabel 5.2.1 geven deze indicatoren de financiële situatie van vastgoedportefeuille en/of object aan. Deze financiële indicatoren zijn vooral herkenbaar vanwege de eenheid geld (€). Uit de resultaten die weergegeven staan in tabel 5.2.1, is te zien dat alle dashboards (op PentaRho na) inzicht geven in de WOZ-waarde en boekwaarde van de vastgoedportefeuille en/of object. Opvallend is dat andere indicatoren niet vaker dan twee keer (op huurinkomsten na, want die indicator wordt drie keer meegenomen) zijn weergegeven door de huidige aanbieders van de dashboards. Het belang van deze indicatoren is daardoor lastig aan te duiden wanneer er op basis van de frequentie een keuze gemaakt moet worden om een betreffende indicator in het toekomstige dashboard mee te nemen.

Overige informatie

De overige informatie bevat vooral indicatoren die niet te linken zijn aan de financiële en vastgoedinformatie. De 'bvo/ objecten per beleidsdoel' is een indicator die inzichtelijk maakt welk object een connectie heeft met een bepaald beleidsdoel binnen een organisatie. Daarnaast is de energielabel momenteel een belangrijke indicator die inzicht geeft in de duurzaamheid van een object. De keuze waarom de indicator energielabel bij overige informatie staat weergegeven, is omdat de energielabel in de huidige dashboards ook buiten de financiële en vastgoedinformatie is vermeld.

6. Deelvraag 4: wat is de informatiebehoefte van gebruikers voor in het maatschappelijk vastgoeddashboard?

Het is van belang om de informatiebehoefte in het toekomstige dashboard van gebruikers inzichtelijk te maken. Om deze informatiebehoefte te meten is het belangrijk om eerst onderzoek te doen op welke data de gebruikers van het dashboard willen sturen. In dit hoofdstuk is de focus gelegd op de waarde van de twee buurthuizen voor alle stakeholders. Aan de hand van de resultaten uit het praktijkonderzoek (uitgewerkt in bijlage 11 van het verantwoordingsdocument) zijn de gebruikers van het dashboard geïnterviewd. Vervolgens is er aan de hand van deze data de informatiebehoefte in kaart gebracht voor gebruikers in het maatschappelijk vastgoeddashboard.

6.1 Conclusie resultatenanalyse cases

In dit hoofdstuk is per case afzonderlijk een conclusie geschreven over de informatiebehoefte voor in het maatschappelijke vastgoeddashboard. Deze informatiebehoeftes zijn met elkaar vergeleken in hoofdstuk 2.2.

6.1.1 Conclusie resultatenanalyse Rossum

Uit de resultatenanalyse van de case study bij het Kulturhus de CoCeR in Rossum zijn er verschillende aspecten naar voren gekomen die inspelen op de informatiebehoefte voor in het dashboard. Voor het beheer van het kulturhus is het van toegevoegde waarde om inzicht te krijgen in de voorzieningen en activiteiten van soortgelijke accommodaties. Dit is van belang bij het ontwikkelen van eventueel nieuwe activiteiten en bij het delen van ervaringen onderling. Hierbij doelen de respondenten dat het belangrijk is om te kunnen benchmarken en uit de resultaten die voortkomen uit de interviews zijn hiervoor verschillende gegevens, namelijk:

- Het aantal objecten;
- Type vastgoed;
- Soorten (schaal)niveaus;
- Soorten voorzieningen en activiteiten.

Bovendien is het voor de beheerder van het kulturhus essentieel om verschillende financiële gegevens inzichtelijk te hebben ten behoeve van de exploitatie van het Kulturhus de CoCeR. Het blijft voor het kulturhus namelijk een constante uitdaging om met alleen de huurinkomsten (en de baromzet) de totale kosten te dekken om dus kostendekkend te draaien. Naast deze financiële gegevens is het in kaart brengen van de maatschappelijke waarden bij het ontwikkelen van nieuwe (maatschappelijk) activiteiten en voorzieningen essentieel voor het afbetalen van de sociale hypotheek bij de gemeente Dinkelland. Op deze manier is de gemeente betrokken bij het kulturhus en bij de inzet voor het nastreven van de beleidsdoelen en maatschappelijke waarden.

Om maatschappelijke waarden en beleidsdoelen inzichtelijk vorm te geven, is het belangrijk om dit meetbaar te maken in het dashboard. Uit de resultaten die voortkomen uit de interviews met de respondenten van het Kulturhus de CoCeR in Rossum, kan dit op verschillende manier inzichtelijk worden gedaan gemaakt. Hieronder een opsomming van indicatoren waar de maatschappelijke waarden en beleidsdoelen aan gekoppeld kunnen worden:

- Soorten activiteiten en voorzieningen;
- Bezettingsgraad;
- Totale kosten;
- Frequentie activiteiten;
- Doelgroep activiteiten en voorzieningen;
- Tevredenheid van gebruikers.

6.1.2 Conclusie resultatenanalyse Giesbeek

Uit de resultatenanalyse van de case study bij het Kulturhus De Brede Blik in Giesbeek zijn er verschillende aspecten naar voren gekomen die inspelen op de informatiebehoefte voor in het toekomstige dashboard. Hierbij is het voor de gemeente essentieel om inzichtelijk te hebben wat het aantal en typen objecten zijn om op basis daarvan nieuwe activiteiten of andere voorzieningen onder te brengen. Dit is niet alleen noodzakelijk om inzicht te hebben welke gebouwen beschikbaar en toekomstbestendig zijn, maar ook om af te lezen welke gebouwen bijdragen aan verschillende maatschappelijke waarden en beleidsdoelen. Vanuit de eigenaar en beheerder van het kulturhus is het van belang om inzicht te hebben in de huurinkomsten, totale kosten en de maatschappelijke waarden.

Dit is belangrijk om de maatschappelijke waarden in beeld te brengen en dat af te zetten tegen financieel rendement. Hierdoor kunnen er betere verantwoorde keuzes gemaakt worden voor eventuele investeringen en subsidies vanuit (overheid)organisaties. Dit benadrukt het belang van het onderzoek en het inzichtelijk maken van de maatschappelijke waarden van maatschappelijk vastgoed.

Om maatschappelijke waarden en beleidsdoelen inzichtelijk vorm te geven, is het belangrijk om dit meetbaar te maken in het dashboard. Uit de resultaten die voortkomen uit de interviews met de respondenten van het Kulturhus De Brede Blik in Giesbeek, kan dit op verschillende manieren inzichtelijk worden gemaakt. Hieronder een opsomming van indicatoren waar maatschappelijke waarden en beleidsdoelen aan gekoppeld kunnen worden:

- Soorten activiteiten en voorzieningen;
- Bezettingsgraad;
- Frequentie activiteiten;
- Overzicht ruimtegebruik;
- Doelgroep activiteiten en voorzieningen;
- Demografische gegevens.

6.2 Cross-case

In dit hoofdstuk zijn de informatiebehoeftes uit 6.1 met elkaar vergeleken. Hierbij zijn er naast verschillen ook veel overeenkomsten tussen beide cases. De operationalisatie van deze data is weergegeven in hoofdstuk 6.4. Ten slotte is de eindconclusie terug te vinden in hoofdstuk 6.5.

6.2.1 Overeenkomsten

De twee cases zijn met elkaar vergeleken op basis van de conclusies per case en de analyse van de axiale codes. In beide cases kwam naar voren dat de onderstaande onderwerpen gewenst zijn voor in het maatschappelijk vastgoeddashboard.

Aantal objecten

Door middel van het in kaart brengen van het aantal objecten is het voor verschillende organisaties, zoals de gemeente mogelijk om een totaalbeeld te schetsen van het aantal objecten dat een organisatie in de portefeuille heeft. In beide cases is het aantal objecten belangrijk om bijvoorbeeld te kunnen benchmarken of juist door overzicht te creëren in welke mate een object een bijdrage levert aan de beleidsdoelen of maatschappelijke waarden. Hierdoor is het belangrijk objecten te kunnen onderscheiden en dat er per object informatie inzichtelijk is.

Type vastgoed

Het type vastgoed sluit aan bij de onderbouwing van de vorige paragraaf 'aantal objecten'. Met het type vastgoed wordt vooral gekeken naar verschillende segmenten, zoals woningen, bedrijfsruimten, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Uiteindelijk is het belangrijk om inzicht te hebben in de verschillende soorten maatschappelijk vastgoedobjecten, zoals buurthuizen, scholen, zwembaden, bibliotheken en dergelijke. Op basis van het type vastgoed is het voor de gebruiker mogelijk om objecten met elkaar te vergelijken, te onderscheiden en inzicht te krijgen onder welke categorie binnen maatschappelijk vastgoed een object valt.

Totale inkomsten

Beide cases zijn gebaat in de exploitatie om huurinkomsten te genereren. Zonder deze huurinkomsten (en inkomsten uit de baromzet) is het voortbestaan van deze accommodaties onwaarschijnlijk. Volgens de respondenten van beide cases zijn de totale inkomsten belangrijk om te weergeven in het maatschappelijk vastgoeddashboard. Bovendien is het voor de eigenaar belangrijk om inzichtelijk te hebben wat het financiële rendement van het object is. Hiervoor gelden andere informatiebehoefte in de totale inkomsten dan wat de beheerder van het kulturhus nodig heeft.

Totale kosten

Het in kaart brengen van de totale kosten in het dashboard zijn voor beide cases essentieel. Hiermee kan namelijk inzichtelijk worden gemaakt wat er financieel tegenover moet staan om het object kostendekkend te laten draaien. Eventuele mogelijkheden die bijdragen om een object te financieren, zijn subsidies en andere financieringen vanuit organisaties (zoals de gemeente en provincie). Om het bestaansrecht van het kulturhus aan te duiden is het essentieel om de maatschappelijke waarden en de bijdrage van het object aan de beleidsdoelen inzichtelijk te maken. Door het financiële rendement

tegenover het maatschappelijke rendement af te wegen, kunnen er betere onderbouwde beslissingen gemaakt worden (voor financiering en de toekomst van het object).

Maatschappelijke waarden

De maatschappelijke waarden zijn voor beide cases van groot belang. Deze waarden zijn inzichtelijk gemaakt in de uitwerking van deelvraag 5 van het onderzoek. Dit zijn uiteindelijk ook de waarden die de respondenten belangrijk vinden en willen terugzien in het maatschappelijke vastgoeddashboard.

Om de maatschappelijke waarden en beleidsdoelen inzichtelijk vorm te geven, is het belangrijk om dit meetbaar te maken in het dashboard. Hieronder een opsomming van indicatoren waar maatschappelijke waarden en beleidsdoelen aan gekoppeld kunnen worden aan de hand van het praktijk- en literatuuronderzoek.

Soorten activiteiten

Door het inzichtelijk maken van de soort activiteit of voorziening, is het voor de gebruiker van het dashboard duidelijk aan welke maatschappelijke waarden en beleidsdoelen deze activiteit of voorziening een bijdrage levert. De definitie 'soorten activiteiten' houdt in dat de gebruiker dit kan koppelen aan bijvoorbeeld de doelgroep of een ander onderwerp. Hierbij een voorbeeld uit de case study bij het Kulturhus De Brede Blik in Giesbeek: doordat er in het kulturhus verschillende activiteiten worden uitgevoerd voor alle lagen van de bevolking, levert het kulturhus een grote bijdrage aan het 'versterken van de sociale cohesie' onder de inwoners. Om de activiteiten onder te verdelen onder verschillende categorieën, is het inzichtelijk aan welke beleidsdoelen en maatschappelijke waarden deze activiteiten een bijdrage leveren.

Soorten voorzieningen

Naast de soorten activiteiten binnen de maatschappelijke vastgoedobjecten zijn er ook verschillende soorten voorzieningen. Een voorbeeld van een voorziening is dat het kulturhus een ontmoetingsplek is voor mensen die eenzaam zijn. Andere voorbeelden van een voorziening is een wekelijkse maaltijdverzorging voor ouderen of hulp aan verenigingen.

Bezettingsgraad

Door middel van de bezettingsgraad van een voorziening of activiteit is de behoefte van de omgeving in kaart te brengen. De bezettingsgraad laat namelijk zien wat de opkomst is van een activiteit of voorziening. Een hoge bezettingsgraad kan betekenen dat de belangen en de tevredenheid van gebruikers bij deze activiteiten en voorzieningen groot zijn. Daarnaast kan erdoor de bezettingsgraad afgelezen worden hoeveel mensen uit het dorp of omgeving het kulturhus in het algemeen hebben bezocht. Op basis van deze gegevens kan nogmaals het belang van het kulturhus worden onderstreept voor eventuele financiële tegemoetkomingen of andere financieringen.

Frequentie activiteiten

Naast de bezetting is erdoor de respondenten aangegeven om de frequentie van de activiteiten te meten. Het aantal activiteiten dat wekelijks, maandelijks of jaarlijks gehouden wordt, kan een veel betere indicatie geven om nogmaals de behoefte vanuit het dorp in kaart te brengen en het belang van de maatschappelijke waarden aan te tonen. Bovendien is de frequentie belangrijk bij het ontwikkelen van nieuwe activiteiten om de behoefte van het dorp te testen. Daarnaast maakt niet alleen het in kaart brengen van de 'soorten activiteiten en voorzieningen' de eventuele maatschappelijke indicatoren inzichtelijk. Het kulturhus kan namelijk wel allerlei activiteiten en voorzieningen aanbieden, maar zolang er geen/nauwelijks opkomst of behoefte is vanuit het dorp, is deze informatie niet volledig en onbetrouwbaar. Door middel van de bezettingsgraad en frequentie van de soorten activiteiten en voorzieningen, is de informatievoorziening vollediger en betrouwbaarder om uitspraken te doen. Ten slotte is door middel van de frequentie van activiteiten ook mogelijk om de soorten huurders van elkaar te scheiden.

Doelgroep activiteiten en voorzieningen

De indicator 'doelgroepen activiteiten en voorzieningen' hangt samen met de 'soorten activiteiten en voorzieningen'. Door middel van het vaststellen van een bepaalde doelgroep, geeft dat de gebruiker van het dashboard een indicatie aan welke maatschappelijke waarden en beleidsdoelen dit bijdraagt. Voorbeeld uit de case study bij het Kulturhus de CoCeR in Rossum: wanneer een activiteit of voorziening de doelgroep senioren 65+ beoogd, kan dit inzicht geven in de bijdrage aan de beleidsdoelen 'aankpak eenzaamheid onder ouderen' en 'langer zelfstandig wonen'. Door het inzichtelijk

maken van de doelgroep van de activiteiten en voorzieningen is er een inschatting te maken in hoeverre voldaan wordt aan de behoefte van het dorp. Ten slotte is een doelgroep ook te koppelen aan verschillende beleidsdoelen zoals in het voorbeeld hierboven.

Overzicht ruimtegebruik

Voor de beheerders van het kulturhus is het belangrijk om inzicht te hebben in de verschillende ruimten met betrekking tot bezetting en benutting. Door middel van deze data in het dashboard is het voor de beheerders mogelijk om activiteiten efficiënter in te delen. Een ondersteunende tool binnen het dashboard kan hiervoor een centraal planningssysteem of reserveringssysteem zijn met 'real time' inzicht in het ruimtegebruik van huurders en andere gebruikers. Daarnaast kan er door middel van het ruimtegebruik inzicht gegeven worden welke activiteiten en doelgroepen tegelijkertijd in het pand bevinden. Uit deze indicator is bijvoorbeeld inzichtelijk te maken in hoeverre sociale cohesie afspeelt binnen het kulturhus (door te kijken in het overzicht welke doelgroepen en gebruikers elkaar ontmoeten).

6.2.2 Verschillen

De verschillen zitten vooral in het feit dat beide objecten te maken hebben met een andere wijze van beheer, eigenaarschap en financiering. Om deze redenen is het mogelijk dat de informatiebehoefte in het dashboard verschillend zijn.

Soorten (schaal)niveaus

Uit de antwoorden van de respondenten van het Kulturhus de CoCeR in Rossum is de vraag om met het dashboard te kunnen benchmarken. Om te kunnen benchmarken is het belangrijk om soorten (schaal)niveaus binnen het dashboard te hebben om zodoende met andere accommodaties of omgevingen te kunnen vergelijken.

In het geval van beide case studies is het benchmarken een hulpmiddel om het object eventueel beter te laten exploiteren of bij het ontwikkelen van nieuwe activiteiten en voorzieningen. Daarnaast is de verwachting dat de soorten (schaal)niveaus een handig hulpmiddel is voor organisaties die inzicht willen hebben op de gehele portefeuille, zoals voor gemeenten. Om deze redenen zit het verschil vooral in het feit dat de soorten (schaal)niveaus vanuit de case study in Rossum nadrukkelijk als indicator werd benoemd. Door de bovenstaande inzichten is het aannemelijk dat deze indicator ook voor de andere case study van belang is, omdat de gemeente Zevenaar als eigenaar beschikt over een portefeuille met meerdere objecten in verschillende wijken en dorpen.

Maatschappelijke waarden

Deze waarden zijn inzichtelijk gemaakt in de uitwerking van deelvraag 5 van het onderzoek. In deze deelvraag gaat het nadrukkelijk om welke informatie noodzakelijk is in het maatschappelijk vastgoeddashboard. Hierin kunnen de maatschappelijke waarden in het algemeen niet ontbreken. Deze waarden zijn in deelvraag 5 specifiek toegelicht. Om maatschappelijke waarden en beleidsdoelen inzichtelijk vorm te geven, is het belangrijk om dit meetbaar te maken in het dashboard. De onderstaande indicator kan hier een bijdrage aan leveren.

Demografische gegevens

Een ander middel om de maatschappelijke waarden en beleidsdoelen inzichtelijk vorm te geven, is door middel van de demografische gegevens. De respondenten van het Kulturhus De Brede Blik stellen dat door middel van de demografische gegevens op voorhand voor een groot gedeelte de behoefte van het dorp inzichtelijk kan worden gemaakt. Bovendien hebben de demografische gegevens (waaronder vergrijzing of het aantal bewoners) een groot effect op de toekomstige vraag binnen een bepaald gebied. De respondenten zijn er allen over eens dat deze gegevens dus impact hebben op de (toekomstige) vraag van de bewoners en dat het van belang is om de behoefte van inwoners te inventariseren. Daarnaast is het in kaart brengen van deze behoefte belangrijk om zodoende geschikte voorzieningen in het dorp te realiseren, samen te voegen of juist te sluiten. Dit heeft uiteindelijk weer impact op de invulling van het kulturhus en de verschillende activiteiten en voorzieningen die daar een onderdeel van uitmaken.

Kijkend naar de bovenstaande redenen is het opnemen van de demografische gegevens gewenst voor in het dashboard. Het verschil tussen beide case studies zit vooral in het feit dat de demografische gegevens uit de interviews bij een case wel naar voren kwam en bij de andere case niet. Naar verwachting zijn de demografische gegevens voor alle accommodaties van net zo groot belang.

De reden hiervoor is dat uit deze gegevens de vraag en behoefte van het dorp en de omgeving (voor een gedeelte) in kaart kan worden gebracht.

6.3 Gewenste informatie voor type gebruiker

Binnen de twee case studies is er onderzocht wat de gewenste informatie is voor in het maatschappelijk vastgoeddashboard. Binnen dit dashboard zijn er verschillende typen gebruikers. Denk hierbij aan beheerders en eigenaren van verschillende maatschappelijke vastgoedobjecten. De informatiebehoefte kan per type gebruiker verschillen. Een type gebruiker met bijvoorbeeld een grote portefeuille heeft namelijk behoefte aan andere inzichten of indicatoren om op te sturen dan een beheerder van een enkel object. De typen gebruikers die op objectniveau binnen dit onderzoek zijn onderzocht, zijn de beheerders en eigenaren van de buurthuizen. Aan de hand van deze eerste inzichten in de typen gebruikers is het advies om vervolgonderzoek te doen naar de informatiebehoefte van alle mogelijke gebruikers.

Binnen de twee buurthuizen en andere maatschappelijk vastgoedobjecten zijn er verschillende soorten beheerders en eigenaren. In het Kulturhus de CoCeR in Rossum is namelijk de Stichting Maatschappelijk Welzijn Rossum de eigenaar van het object. Naast het eigenaarschap heeft de stichting ook verantwoordelijkheid over het beheer van het kulturhus. Binnen het Kulturhus De Brede Blik in Giesbeek is er sprake van een andere situatie. Het eigenaarschap van het kulturhus ligt bij de Vereniging van Eigenaren. De Vereniging van Eigenaren wordt vertegenwoordigd door de gemeente Zevenaar en de Paulusschool. Daarnaast geeft de gemeente Zevenaar grond in erfpacht uit aan de Paulusschool. Het beheer van het deel van de Paulusschool wordt door de school zelf georganiseerd. De algemene ruimten en het gedeelte van de gemeente Zevenaar in het object wordt beheerd door Stichting Gebruik Culturele Zaal (SGCZ). Hieronder is toegelicht welke informatie gewenst is in het dashboard voor de beheerders en voor de eigenaren binnen de twee case studies.

6.3.1 Informatiebehoefte beheerder

Voor de beheerder is het van belang om inzicht te krijgen in de gegevens die daadwerkelijk zijn afgestemd op objectniveau. In het geval van de beheerder bij Kulturhus de CoCeR in Rossum is er inzicht nodig in verschillende data om de sociale hypotheek bij de gemeente Dinkelland af te lossen. Door middel van een dashboard kan de beheerder inzicht krijgen in de activiteiten en voorzieningen die bijdragen aan de aflossing van de sociale hypotheek. De sociale hypotheek is namelijk een middel van de gemeente om het kulturhus te financieren. De tegemoetkoming die vanuit het kulturhus is afgesproken met de gemeente is door een bijdrage te leveren aan de beleidsdoelen en maatschappelijke waarden binnen de gemeente door middel van (het initiëren van nieuwe) activiteiten en voorzieningen.

Daarnaast is het voor de beheerder in het kulturhus in Giesbeek van belang om verschillende data inzichtelijk te hebben in het dashboard. De beheerder (SGCZ) van het Kulturhus De Brede Blik in Giesbeek zegt hierover het volgende: *“De inslag van de stichting is om de activiteiten frequent te laten plaatsvinden en incidenteel als men een idee heeft of een initiatief. In het dashboard is het dan belangrijk dat wij ook kunnen kijken van, hebben wij hiervoor de ruimte of eventueel faciliteiten en dan kijken we zelf wel of het een haalbaar initiatief is en voldoet aan de behoefte van het dorp. En je moet ook kijken wie bezoekt het kulturhus en hoe vaak en de gehele invloed vanuit het dorp, van hoeveel mensen uit het dorp hebben het bezocht, dat is belangrijk”*. Naast deze gegevens is het voor de beheerder noodzakelijk om in het dashboard de financiële gegevens en de maatschappelijke waarden aan te tonen. Ten eerste is dit voor de beheerder van het kulturhus belangrijk in hoeverre het object nog exploitabel is. Daarnaast zijn deze gegevens belangrijk voor het bestaansrecht van het object. Een overzicht in het dashboard van de maatschappelijke waarden, de bijdragen van het kulturhus aan de beleidsdoelen en de financiële kosten en baten zijn daarom essentieel.

De informatiebehoefte voor de beheerders van beide objecten in het dashboard komt grotendeels overeen. De reden hiervan is dat de onderstaande data bij andere maatschappelijk vastgoedobjecten ook toepasbaar zijn. Met de onderstaande indicatoren is het voor de beheerder mogelijk om de meerwaarde van het kulturhus en de bijdrage aan de beleidsdoelen van de gemeente te meten. Deze maatschappelijke waarden en beleidsdoelen zijn terug te vinden in hoofdstuk 3. De indicatoren om de maatschappelijke waarden te meten staan in paragraaf 2.3.2 met de gewenste informatie voor de beheerder weergegeven.

6.3.2 Informatiebehoefte eigenaar

Binnen maatschappelijk vastgoed zijn er verschillende typen eigenaren met verschillende grote portefeuilles. Sommige eigenaren, zoals in Rossum beschikken over een enkel object, terwijl de gemeente Zevenaar een portefeuille heeft met meerdere objecten in elke stad, wijk en dorp. Uit onderzoek blijkt dat de informatiebehoefte voor beide eigenaren naast verschillen ook veel overeenkomsten bevatten. Op basis van de twee case studies is de gewenste informatie voor deze twee verschillende eigenaren in kaart gebracht.

Vanwege de overlappende functies tussen het beheer en eigenaarschap binnen het Kulturhus de CoCeR is er een samenvoeging nodig van verschillende data. Deze gewenste informatie voor de eigenaar van het kulturhus in Rossum staat weergegeven in paragraaf 3.1.

De gemeente Zevenaar is voor een groot deel eigenaar van het Kulturhus De Brede Blik in Giesbeek. Voor de gemeente is dit niet het enige pand binnen het gemeentelijk vastgoed. Om alle objecten in het dashboard binnen de gemeente Zevenaar inzichtelijk te maken, zijn er verschillende indicatoren nodig. De eerste indicator die is voortgekomen uit de resultaten van het onderzoek is het aantal objecten. De tweede indicator is om soorten (schaal)niveaus binnen het dashboard te implementeren. Hierdoor heeft de gemeente inzicht in de gehele portefeuille. Door middel van de soorten (schaal)niveaus is het voor de gemeente mogelijk om inzicht te krijgen hoeveel objecten in een dorp of wijk staan en waar deze objecten aan bijdragen met betrekking tot de beleidsdoelen en maatschappelijke waarden. Door middel van deze functies is het mogelijk om objecten of dorpen/wijken van elkaar te onderscheiden en te vergelijken. Het overzicht van typen voorzieningen is belangrijk om te constateren of de voorzieningen nog voldoen aan de behoefte van het dorp en om eventueel voorzieningen te kunnen samenvoegen, handhaven of te laten vestigen. Het type vastgoed is daarin een indicator die de gemeente kan ondersteunen welke segmenten er binnen (maatschappelijk) vastgoed zijn. Door middel van het aantal objecten, type vastgoed en soorten (schaal)niveaus is het voor gemeenten mogelijk om te kunnen benchmarken (met bijvoorbeeld andere gemeenten of regio's).

Uiteindelijk is het voor beide eigenaren binnen het onderzoek van belang om inzicht te hebben in de financiële situatie van het object (en voor de gemeente Zevenaar ook in de financiële situatie van de gehele portefeuille). Ten eerste is dit belangrijk voor de financiële verantwoording naar (overheid)organisaties voor eventuele subsidies, andere overheidsgelden of aanmerkingen voor financiering. Daarnaast geven beide eigenaren aan dat het essentieel is om overzicht te hebben in hoeverre de accommodatie nog rendabel is. Dit rendement kan zowel financieel als maatschappelijk zijn. Door inzicht te geven in het financieel aspect blijkt uit het onderzoek dat de totale kosten en totale inkomsten tegen elkaar afgezet moeten worden om te constateren wat het financieel rendement is. Daarnaast is het maatschappelijk rendement vooral de waarde wat het object bijdraagt aan de beleidsdoelen die binnen de onderliggende gemeenten zijn opgesteld. Deze maatschappelijke waarden en beleidsdoelen zijn terug te vinden in hoofdstuk 3.

Voor de eigenaar van Kulturhus de CoCeR is het inzichtelijk hebben van de bijdrage aan de beleidsdoelen essentieel voor de aflossing van de sociale hypotheek. Dit is belangrijk ter verantwoording naar de gemeente om de betreffende hypotheek af te lossen.

De gemeente Zevenaar (als eigenaar van Kulturhus De Brede Blik) heeft ook inzicht nodig in de maatschappelijke waarden en de bijdragen van maatschappelijk vastgoedobjecten aan de beleidsdoelen. Daarnaast is het voor de gebruiker van het dashboard (in de rol als eigenaar) belangrijk om inzicht te hebben in deze maatschappelijke en financiële kosten en baten van één object, dorp of wijk. Op basis van deze gegevens kan een eigenaar betere onderbouwde beslissingen nemen (over de toekomst). Het nemen van besluiten kan impact hebben om voorzieningen en objecten te financieren, samen te voegen of te sluiten. Hierbij is het essentieel dat de eigenaar binnen het dashboard de mogelijkheid heeft om in een oogopslag de informatiebehoefte van de gehele portefeuille of wijk/dorp te kunnen overzien.

6.4 Operationalisatie

De gewenste informatie die nodig wordt geacht voor in het maatschappelijk vastgoeddashboard is in de onderstaande paragrafen waar mogelijk geoperationaliseerd. Dit is gedaan aan de hand van resultaten uit het praktijkonderzoek, literatuuronderzoek bij beleidsdoelen en bestaande dashboards en door vervolgonderzoek in de literatuur. Daarnaast zijn voor verschillende indicatoren weergegeven wat de eventuele vervolgstappen kunnen zijn voor nader onderzoek.

6.4.1 Aantal objecten

Het meetbaar maken van het aantal objecten in het dashboard wordt gedaan op basis van kwantitatieve gegevens. In dit geval is het letterlijk het desbetreffende aantal (cijfers).

6.4.2 Type vastgoed

Binnen het onderzoek is een buurthuis (multifunctionele accommodatie) als uitgangspunt genomen met betrekking tot het type vastgoed. De reden hiervoor is dat er onderzoek is gedaan bij twee buurthuizen in twee verschillende gemeenten en provincies. Daarentegen is het denkbaar wanneer het maatschappelijk vastgoeddashboard in de toekomst generieker wordt ingezet, dat het noodzakelijk is om onderscheid te maken tussen andere type maatschappelijk vastgoed. Dit is nog nader te bepalen in een vervolgonderzoek. Bovendien is het ook mogelijk om dit per gebruiker op maat te maken.

6.4.3 Eigendomssituatie

Voor een eigenaar (van een portefeuille) is het naast het hebben van een object in eigendom ook mogelijk om een gebouw te huren. Om als eigenaar inzicht te hebben welke objecten eigendom zijn en welke gehuurd, is de eigendomssituatie voor deze gebruiker een belangrijke indicator voor in het dashboard.

6.4.4 Soorten (schaal)niveaus

MeerWaarde Huisvestingsadvies heeft afgelopen december (2020) een concept voor het toekomstige dashboard gepresenteerd om in aanmerking te komen voor een subsidie. Binnen dit concept had MeerWaarde Huisvestingsadvies als eventuele optie om verschillende niveaus binnen het dashboard onder te brengen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat deze niveaus belangrijk zijn voor verschillende gebruikers om goed te kunnen sturen. Voor de gebruiker is het namelijk belangrijk om vooral te kijken naar een object, terwijl een eigenaar (zoals een gemeente) wellicht inzicht nodig heeft in de gehele portefeuille. Het meetbaar maken van de soorten schaalniveaus wordt gedaan op basis van drie verschillende niveaus. Deze niveaus staan hieronder weergegeven:

- Object;
- Wijk/dorp;
- Portefeuille.

6.4.5 Totale inkomsten

Op basis van het huidige onderzoek zijn er bepaalde inzichten en informatie dat een type gebruiker in het dashboard nodig heeft. Kijkend naar een beheerder is er vooral inzicht nodig in wat de inkomsten zijn om het object te exploiteren. Op basis van praktijkonderzoek bij twee buurthuizen zijn de huurinkomsten (en variabele inkomsten zoals de baromzet) een belangrijke inkomstenbron die inzichtelijk gemaakt moet worden. Hierbij is het essentieel om inzicht te krijgen of het object nog exploitabel is en blijft. Naast de bijdrage aan de beleidsdoelen van de gemeenten en provincies en het creëren van maatschappelijke waarden, moet het kulturhus ook kostendekkend kunnen draaien. Om kostendekkend te kunnen draaien is het belangrijk om de inkomsten inzichtelijk te hebben en te weten wanneer er in het maatschappelijk vastgoedobject "quitte" wordt gedraaid. De financiële inkomsten bij de buurthuizen uit dit onderzoek bestaan uit: huurinkomsten (kostprijsdekkend en marktprijs), barinkomsten en overige inkomsten (zoals entreprijzen en donaties).

Door als beheerder op de inkomsten te sturen zijn er verschillende opties mogelijk. Als er in het geval verlies wordt gemaakt op een locatie, kan er inzicht worden verschaft in de mix van gebruikers. Indien er nog ruimte is, kan de beheerder zoeken om vooral een partij in deze ruimte te krijgen die de markthuur betaald. Op deze manier kan de beheerder ervoor zorgen om de exploitatie dicht te krijgen. Daarentegen is het ook mogelijk wanneer de financiële situatie goed is om te zoeken naar initiatieven die juist de kostprijs dekkende huur betalen.

Uiteindelijk is het per object en gebruiker verschillend welke inkomsten in kaart gebracht moeten worden. Er zijn namelijk verschillende rollen en belangen per gebruiker. Een vervolgonderzoek is wenselijk om erachter te komen welke subindicatoren onder de totale inkomsten vallen. Dit is namelijk afhankelijk wie de gebruiker van het dashboard is en op welke (schaal)niveau deze gebruiker inzicht nodig heeft.

6.4.6 Totale kosten

In het geval van het operationaliseren van de totale kosten is een vervolgonderzoek noodzakelijk. Het is namelijk per object en gebruiker verschillend welke inkomsten in kaart gebracht moeten worden voor in het dashboard. Een vervolgonderzoek is dus wenselijk om erachter te komen welke subindicatoren onder de totale kosten vallen. Dit is namelijk afhankelijk wie de gebruiker van het dashboard is en op welke (schaal)niveau deze gebruiker inzicht nodig heeft.

6.4.7 Soorten activiteiten

Binnen het onderzoek bij twee buurthuizen zijn er verschillende soorten activiteiten per object. Deze activiteiten zijn voor elke locatie zo specifiek, dat dit in het toekomstige dashboard per gebruiker op maat gemaakt moet worden. Hieronder is aan de hand van de case study bij Kulturhus De Brede Blik in Giesbeek een aantal activiteiten weergegeven als suggestie en voorbeeld:

- Muzieklessen;
- Danslessen;
- Vergaderingen;
- Beeld en geluid avonden;
- Et cetera.

6.4.8 Soorten voorzieningen

Maatschappelijk vastgoed is een gebouw en terrein met een publieke functie, zoals onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang en (medische) zorg (Van Leent, De Moel & Van der Wal, 2009; Veuger, 2014). Zo zijn kerken, badhuizen en kathedralen eeuwenoude publieke functies onder maatschappelijk vastgoed, terwijl de laatste jaren multifunctionele accommodaties met onder andere buurthuizen, scholen, sportcentra en dergelijke een publieke functie vervullen. De functie van maatschappelijk vastgoed is onveranderd gebleven, maar in de afgelopen jaren worden de maatschappelijke functies (en soorten voorzieningen) wel gecombineerd (Peet, 2016).

Binnen het dashboard is het belangrijk dat gebruikers de keuze kunnen maken welke soorten voorziening(en) horen bij een bepaald object om zodoende objecten van elkaar te onderscheiden en te vergelijken. Daarnaast is het essentieel voor de gebruiker om inzicht te hebben in welke objecten er momenteel in het dorp bevinden. Het type vastgoed binnen het dashboard wordt meetbaar gemaakt op basis van kwalitatieve gegevens. Het meetbaar maken van de soorten voorzieningen wordt gedaan op basis van een keuze per object uit verschillende categorieën. De categorieën zijn hieronder weergegeven op basis van literatuuronderzoek:

- Onderwijs;
- Sport;
- Cultuur;
- Welzijn;
- Maatschappelijke opvang;
- (Medische) zorg.

Binnen maatschappelijk vastgoed is het mogelijk dat maatschappelijke functies worden gecombineerd of dat objecten meerdere categorieën onder zich hebben. Hierdoor is het noodzakelijk dat gebruikers binnen het dashboard meerdere categorieën kunnen aanduiden. Een voorbeeld hierbij is Kulturhus De Brede Blik in Giesbeek. Het kulturhus heeft namelijk een school in het pand, dit is een voorziening onder de categorie onderwijs.

6.4.9 Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de activiteiten is afhankelijk van het aantal personen dat deelneemt aan een activiteit. De bezettingsgraad kan berekend worden door het totaal aantal persoon dat daadwerkelijk aanwezig is te delen door de totale capaciteit (Klaassen, 2019). Belangrijk om in dashboard te weergeven is uiteindelijk de maximale capaciteit en de daadwerkelijke capaciteit (bezettingsgraad). Alleen het percentage van de bezettingsgraad geeft namelijk een onvolledig beeld van hoeveel mensen er aanwezig zijn.

6.4.10 Frequentie activiteiten

Naast de bezetting wordt erdoor de respondenten aangegeven om de frequentie van de activiteiten te meten. Het aantal activiteiten dat wekelijks, maandelijks of jaarlijks gehouden wordt, kan een veel betere indicatie geven om de behoefte vanuit het dorp in kaart te brengen en het belang van de

maatschappelijke waarden aan te tonen. Om de frequentie uiteindelijk inzichtelijk te maken is het belangrijk om het aantal keer dat een activiteit plaatsvindt per keer te berekenen.

6.4.11 Doelgroep activiteiten en voorzieningen

De doelgroep van activiteiten en voorzieningen is door middel van verschillende categorieën inzichtelijk te maken. Uit de antwoorden van de respondenten is met name de leeftijdscategorie een belangrijke graadmeter om doelgroepen te onderscheiden. Hieronder een uitwerking van de verschillende leeftijdscategorieën en welke doelgroepen er eventueel nog meer mogelijk zijn.

Bij de leeftijdsopbouw van het Centraal Bureau voor de Statistiek zijn de onderstaande leeftijdscategorieën gebruikt (CBS, 2021). Binnen het dashboard is het mogelijk om deze leeftijdscategorieën te hanteren of per gebruiker deze categorieën specifieker te maken.

- Jonger dan 20 jaar;
- 20 tot 40 jaar;
- 40 tot 65 jaar;
- 65 tot 80 jaar;
- 80 jaar en ouder.

Andere soorten doelgroepen die in het dashboard inzichtelijk gemaakt kunnen worden aan de hand van het praktijkonderzoek zijn op basis van:

- Geslacht;
- Uitgavenpatroon en/of rijkdom;
- Opleidingsniveau;
- Zorgdragende categorieën (fysiek, psychisch e.d.).

6.4.12 Demografische gegevens

Voor een gemeente als gebruiker van het dashboard is het belangrijk om inzichtelijk te hebben in hoeverre de voorzieningen en activiteiten nog voldoen aan de vraag van het dorp. Om dit te meten is bijvoorbeeld noodzakelijk om het aantal voorzieningen en activiteiten af te zetten tegenover het aantal bewoners in een wijk/dorp. Op basis van deze indicatoren is het voor de gemeente mogelijk om inzichtelijk te maken of het voorzieningsniveau nog voldoet op basis van de demografische gegevens.

Bij het analyseren van de data tijdens het onderzoek werd duidelijk dat door middel van de demografische gegevens inzicht kan worden gegeven in de bijdrage van maatschappelijk vastgoed aan beleidsdoelen en maatschappelijke waarden. Om deze redenen is vervolgonderzoek noodzakelijk. Binnen de demografische gegevens zijn er wel al mogelijke beschikbare databronnen beschikbaar voor deze indicator. Beschikbare databronnen met betrekking tot de demografische gegevens (die toegang verlenen met een Data API Source) zijn Centraal Bureau voor de Statistiek, de Nederlandse overheid (bijvoorbeeld DUO en RIVM), Kadaster Labs, GGD en Waarstaatjegemeente (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). Dit is afhankelijk in hoeverre de demografische gegevens gewenst zijn om bepaalde aspecten in kaart te brengen.

6.5 Eindconclusie

Aan de hand van de verschillen en overeenkomsten die tot stand komen uit de cross-case analyse is data ontwikkeld voor in het dashboard. Deze theorie wordt beschouwd als informatiebehoefte voor in het maatschappelijk vastgoeddashboard na onderzoek bij twee buurthuizen en literatuuronderzoek. Uit de antwoorden van de respondenten blijkt dat in het maatschappelijk vastgoeddashboard belangrijk is om een overzicht te hebben van het aantal en typen objecten. Daarnaast kan door middel van de soorten (schaal)niveaus specifiek gekeken worden naar bijvoorbeeld een object, wijk/dorp of juist de gehele portefeuille.

Binnen de maatschappelijk vastgoedobjecten zijn de financiële gegevens belangrijk. Aan de hand van deze gegevens kunnen ingrijpende keuzes gemaakt worden om bijvoorbeeld het object (extra) te financieren of te sluiten. Daarom is het essentieel om in kaart te brengen welke inkomsten er gegenereerd moeten worden om het object kostendekkend te laten draaien. Vervolgens zijn er zowel financiële als maatschappelijke baten die maatschappelijk vastgoedobjecten hebben voor de maatschappij. Uit de cross-case analyse zijn vooral de financiële inkomsten met betrekking tot de huur (en baromzet) belangrijk. Dit zijn namelijk de inkomsten die deze accommodaties genereren los van andere financiële bijdragen vanuit bijvoorbeeld (externe) investeerders of overheidsinstanties. Door deze inkomsten af te zetten tegen de totale kosten is het voor de gebruiker van het dashboard inzichtelijk

in hoeverre het object financieel rendabel is. Bovendien is het bij tekorten inzichtelijk hoeveel gefinancierd moet worden om het maatschappelijk vastgoedobject kostendekkend te laten draaien. Om de beslissing voor een financiële bijdrage beter te onderbouwen en te verantwoorden, is het van groot belang om ook de maatschappelijke baten, oftewel de maatschappelijke waarden van het object in het dashboard te weergeven. De maatschappelijke waarden en beleidsdoelen zijn verder toegelicht in hoofdstuk 3.

In het geval van het kulturhus in Rossum is de eigenaar van het kulturhus ook de beheerder. Bovendien geeft dit nog een keer aan dat er veel verschillende belangen en rollen zijn binnen maatschappelijk vastgoed. Om deze redenen is het belangrijk om niet een standaard dashboard voor allerlei partijen te ontwikkelen. De reden hiervan is vanwege de grote verschillen, behoeften, belangen, rollen en variaties tussen maatschappelijk vastgoedobjecten. Zo is er ook een verschil tussen de informatiebehoefte bij beheerders en bij eigenaren voor in het dashboard. Wanneer al deze data in het dashboard wordt opgenomen hebben wellicht beide partijen een overvloed aan informatie. Dit kan betekenen dat een deel van de informatie niet bruikbaar of nuttig is voor een bepaalde gebruiker. Om deze redenen is het belangrijk om een databestand te maken van allerlei informatie. Uit dit databestand kan MeerWaarde Huisvestingsadvies de informatievoorziening voor de betreffende gebruiker op maat maken. Met een op maat gemaakte informatievoorziening beschikt de gebruiker ook direct over de gewenste informatie.

De maatschappelijke waarden zijn volgens de respondenten van beide case studies zeer belangrijk voor in het dashboard. Deze waarden zijn inzichtelijk gemaakt in de uitwerking van hoofdstuk 3 van het onderzoek. Om de maatschappelijke waarden en beleidsdoelen inzichtelijk vorm te geven, is het belangrijk om dit meetbaar te maken in het dashboard. Aan de hand van de cross-case analyse zijn hier verschillende gewenste indicatoren die de maatschappelijke waarden en de bijdrage aan beleidsdoelen kunnen meten. De operationalisatie van deze indicatoren staat weergegeven in hoofdstuk 2.4. Het totaaloverzicht van de informatiebehoefte voor zowel beheerders als eigenaren uit het onderzoek staat hieronder weergegeven:

- | | |
|---|-----------------------------|
| - Aantal objecten; | - Soorten (schaal)niveaus; |
| - Type vastgoed; | - Eigendomssituatie; |
| - Totale inkomsten; | - Totale kosten; |
| - Soorten activiteiten; | - Soorten voorzieningen; |
| - Bezettingsgraad (en maximale capaciteit); | - Frequentie; |
| - Doelgroep voorzieningen en activiteiten; | - Overzicht ruimtegebruik; |
| - Demografische gegevens; | - Maatschappelijke waarden. |

De bovenstaande informatie wordt momenteel binnen de huidige dashboards op de markt nog niet gemeten. Dit betekent dat de informatiebehoefte vanuit de beheerders en eigenaren op dit moment niet wordt afgedekt. Daarom is het van groot belang om een dashboard te ontwikkelen die de gehele informatie weet af te dekken.

7. Deelvraag 5: welke waarde heeft maatschappelijk vastgoed voor alle stakeholders?

Het is van belang dat in het toekomstige dashboard verschillende maatschappelijke waarden gemeten worden. Om deze maatschappelijke waarden te meten is het essentieel om eerst de waarden inzichtelijk te maken. In dit hoofdstuk is de focus gelegd op de waarde van de twee buurthuizen voor alle stakeholders. Aan de hand van de stakeholderanalyse zijn de belangrijkste stakeholders geïnterviewd. De grootste groep stakeholders zijn de huurders/gebruikers van de twee buurthuizen. Door middel van een enquête is in kaart gebracht wat de waarde van het buurthuis is voor deze typen stakeholders.

7.1 Conclusie resultatenanalyse cases

In dit hoofdstuk is er per buurthuis een conclusie gemaakt aan de hand van de ontwikkelde data uit de interviews en enquêtes.

7.1.1 Conclusie resultatenanalyse Rossum

Conclusie interviews

Uit de resultatenanalyse van de case study bij het Kulturhus de CoCeR in Rossum zijn er verschillende waarden naar voren gekomen die het kulturhus genereert voor alle stakeholders. Voor inwoners is het namelijk essentieel om binnen het dorp een plek te hebben om aan verschillende activiteiten te kunnen deelnemen. Deze activiteiten en het kulturhus in het algemeen hebben hierdoor een positieve invloed op het bevorderen van de cultuur, sport- en verenigingsleven. Daarnaast vertegenwoordigt het kulturhus ook een belangrijke waarde met standaardvoorzieningen, zoals een prikpost, wijkverpleging en een fysiotherapiepraktijk.

Binnen het dorp is het kulturhus een plek waar verenigingen, bedrijven en andere organisaties voor een lage huur gebruiken kunnen maken van ruimte(n) binnen de accommodatie. Het kulturhus levert maatschappelijk rendement door het faciliteren van een plek en middelen. Dit is namelijk nodig om activiteiten te laten plaatsvinden of door nieuwe activiteiten te initiëren en op te starten. Het kulturhus zorgt voor een plek en het aanbieden van een lage huurprijs waardoor activiteiten behouden kunnen worden. Ten slotte kunnen nieuwe activiteiten voor de samenleving worden gecreëerd die anders niet tot stand komen.

Het behouden van deze voorzieningen en activiteiten is belangrijk voor de leefbaarheid in het dorp. Specifieke voorbeelden uit deze case is de zelfredzaamheid en het langer thuis wonen onder ouderen. Het behouden van deze voorzieningen en activiteiten sluit aan op de bereikbaarheid en toegankelijkheid. Wanneer voorzieningen en activiteiten mogelijk uit het kulturhus verdwijnen, dreigen deze voorzieningen en activiteiten ook uit het dorp te vervallen. Dit zorgt ervoor dat de bereikbaarheid en toegankelijkheid verslechterd met als gevolg dat de leefbaarheid in het dorp onder druk komt te staan. De waarde die het kulturhus hierin genereert voor haar stakeholders is door voorzieningen en activiteiten te faciliteren en mensen een plek te bieden binnen het dorp. Hierdoor hebben de mensen de mogelijkheid om samen te komen (sociale cohesie) waardoor het kulturhus ook dient als sociale ontmoetingsplek.

Conclusie enquête

Onder de respondenten van de enquête is er een gelijke verdeling tussen verschillende soorten huurders en gebruikers. Dit betekent dat de onderzoeksresultaten betrouwbaarder zijn indien een bepaalde type huurder niet had deelgenomen aan de enquête. De keuze van respondenten om een ruimte binnen het kulturhus te huren is omdat de respondenten met de activiteiten een toegevoegde waarde willen leveren aan de inwoners uit het dorp en de omgeving. Voor het huren van een ruimte blijkt de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor deze inwoners en de doelgroep van de activiteiten essentieel zijn. Binnen het kulturhus is er onderzoek gedaan naar de bijdrage van de activiteiten aan de beleidsdoelen van de onderliggende provincie en gemeente. De meest voorkomende beleidsdoelen waaraan de activiteiten en voorzieningen een bijdrage leveren staan hieronder weergegeven:

- Versterken sociale cohesie;
- Langer zelfstandig wonen;
- Bevorderen cultuur, sport- en verenigingsleven;
- Zelfredzaamheid;
- Zorg aan huis;
- Aanpak eenzaamheid (onder ouderen).

Het kulturhus vertegenwoordigt een belangrijke waarden onder de respondenten bij het voortbestaan van activiteiten en voorzieningen. Indien het Kulturhus de CoCeR in Rossum verdwijnt, betekent dat

minstens 4 huidige activiteiten niet meer kunnen plaatsvinden en dus uit het dorp verdwijnen. Voor 14 andere huurders is het wel mogelijk om de activiteit elders voor te zetten. De meest voorkomende mogelijkheden hiervoor bevinden zich weliswaar in Rossum. Dit betekent dat grotendeels van de activiteiten en voorzieningen in Rossum behouden kunnen worden indien het kulturhus verdwijnt. Ten slotte is er onderzoek gedaan naar welke bijdrage het kulturhus levert aan de tevredenheid van de huurders en gebruikers. Deze factoren zijn hieronder weergegeven:

- Gemoedelijkheid;
- Laagdrempelig;
- Bereikbaarheid.
- Gezamenlijkheid;
- Lage kosten;

De volledige uitwerking van de enquêteresultaten staat weergegeven in bijlage 3.

7.1.2 Conclusie resultatenanalyse Giesbeek

Conclusie interviews

Uit de resultatenanalyse van de case study bij het Kulturhus De Brede Blik in Giesbeek zijn er verschillende waarden naar voren gekomen die het kulturhus genereert voor alle stakeholders. Wat in ieder van belang is, is dat mensen binnen het dorp een plek hebben die voldoet aan de behoefte die er is vanuit de omgeving. Het kulturhus is hierin een belangrijk object dat faciliteert in de ruimte voor verschillende activiteiten en voorzieningen. De waarde dat het object genereert is om voor deze activiteiten en voorzieningen een plek te faciliteren. Dit heeft indirect een bijdrage aan het bevorderen van de cultuur, sport- en verenigingsleven dat daaruit voortkomt. Deze aspecten zijn belangrijk voor de inwoners, de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het dorp. De soorten voorzieningen en activiteiten zijn hierbij essentieel om voor mensen te doen besluiten om in het dorp te wonen of juist te vertrekken (indien bepaalde voorzieningen niet behouden kunnen worden). Daarnaast heeft het behouden van voorzieningen een samenhang met de bereikbaarheid en toegankelijkheid. Wanneer voorzieningen, activiteiten of verenigingen uit het kulturhus verdwijnen zorgt dat ervoor dat de bereikbaarheid en toegankelijkheid naar deze aspecten verslechterd. Vervolgens heeft dit ook weer invloed op de voorzieningsbehoefte, de toekomstige behoefte en de aantrekkelijkheid van het dorp. De waarde dat het kulturhus genereert is door in het dorp een plek te bieden voor activiteiten en het initiëren van activiteiten. De verantwoordelijkheid en het initiatief voor het initiëren van activiteiten ligt bij de bewoners zelf. Deze mensen weten namelijk het beste welke behoeften er zijn vanuit het dorp. Burgerparticipatie speelt hierbij een belangrijke rol.

Het kulturhus staat als middelpunt in het dorp. Hier ontmoeten mensen elkaar, komen mensen samen en is het kulturhus een plek om nieuwe verbindingen te leggen. Bovendien beschikt het kulturhus over voorzieningen en activiteiten voor alle lagen van de bevolking. Hierdoor heeft het een grote bijdrage bij het versterken van de sociale cohesie en de onderlinge verbondenheid. Momenteel genereert het maatschappelijk vastgoedobject waarde door verschillende voorzieningen en activiteiten te faciliteren en te initiëren. Uit de resultaten die voortkomen uit de interviews blijkt dat het creëren van een sociale ontmoetingsplek en het verbinden van maatschappelijke activiteiten essentieel is. De bereikbaarheid en toegankelijkheid en het behouden van voorzieningen en activiteiten heeft ten slotte invloed op verschillende beleidsdoelen, zoals de aanpak van eenzaamheid, versterken sociale cohesie, zelfredzaamheid en het vergroten van opgroeikansen voor kinderen en jongeren.

Conclusie enquête

Onder de respondenten van de enquête is er een gelijke verdeling tussen verschillende soorten huurders en gebruikers. Dit betekent dat de onderzoeksresultaten betrouwbaarder zijn indien een bepaald type huurder niet had deelgenomen aan de enquête. De keuze van respondenten om een ruimte binnen het kulturhus te huren is om met de activiteiten een toegevoegde waarde te leveren voor de inwoners uit het dorp. Naast dat de beschikbare ruimte een belangrijk aspect is, geven meerdere respondenten aan dat de keuze voor het kulturhus is gemaakt om een bepaalde doelgroep binnen het dorp te voorzien. Dit betekent dat bereikbaarheid en toegankelijk voor verschillende voorzieningen en activiteiten zeer belangrijk is. Ten slotte is er binnen het kulturhus onderzoek gedaan naar de bijdrage van de activiteiten aan de beleidsdoelen van de onderliggende provincie en gemeente. De meest voorkomende beleidsdoelen waaraan de activiteiten en voorzieningen een bijdrage leveren staan hieronder weergegeven:

- Bevorderen cultuur, sport- en verenigingsleven;
- Versterken sociale cohesie;
- Aanpak eenzaamheid (onder ouderen);
- Vergroten van opgroeikansen voor kinderen en jongeren.
- Gezonde en veilige leefomgeving;
- Stimuleren gezonde voeding en bewegen;
- Zelfredzaamheid;

Het kulturhus vertegenwoordigt een belangrijke waarden onder de respondenten bij het voortbestaan van de activiteiten. Indien het Kulturhus De Brede Blik in Giesbeek verdwijnt, betekent dat minstens 4 van de huidige activiteiten niet meer kunnen plaatsvinden in het dorp. Voor 10 andere huurders is het wel mogelijk om de activiteit elders voor te zetten. De meest voorkomende mogelijkheden hiervoor bevinden zich weliswaar bij een ander maatschappelijk vastgoedobject in Giesbeek (zoals de kerk). Ten slotte is er onderzoek gedaan naar welke bijdrage het kulturhus levert aan de tevredenheid van de huurders en gebruikers. Deze factoren zijn hieronder weergegeven:

- Toegankelijkheid;
- Gemoedelijkheid;
- Goede faciliteiten.
- Bereikbaarheid;
- Service en betrokkenheid beheerder;

De volledige uitwerking van de enquêteresultaten staat weergegeven in bijlage 3.

7.2 Cross-case

In dit hoofdstuk zijn de informatiebehoeftes uit 3.1 met elkaar vergeleken. Hierbij zijn er naast verschillen ook veel overeenkomsten tussen beide cases. De eindconclusie is terug te vinden in hoofdstuk 3.3.

7.2.1 Overeenkomsten

Voor de inwoners uit het dorp van beide cases is het belangrijk om een plek te hebben waar mensen gebruiken kunnen maken van voorzieningen en kunnen deelnemen aan verschillende activiteiten. Het kulturhus is een accommodatie om voor deze activiteiten en voorzieningen een plek te faciliteren en nieuwe activiteiten te initiëren. Het faciliteren van een plek (tegen een lage huurprijs) in het kulturhus draagt bij aan het behouden van voorzieningen en activiteiten. Bovendien genereert het kulturhus ook een waarde door samen met inwoners nieuwe activiteiten voor de samenleving te creëren die anders niet tot stand komen. Het behouden van deze voorzieningen en activiteiten sluit in beide cases aan op de bereikbaarheid en toegankelijkheid. Wanneer voorzieningen en activiteiten mogelijk uit het kulturhus verdwijnen, dreigen deze voorzieningen en activiteiten ook geheel uit het dorp te vervallen. Dit zorgt ervoor dat de bereikbaarheid en toegankelijkheid verslechterd met als gevolg dat de leefbaarheid in beide dorpen onder druk komt te staan. Naast de activiteiten en voorzieningen die verdwijnen, verdwijnt voor de mensen uit het dorp ook een sociale ontmoetingsplek. Uiteindelijk heeft dit negatieve gevolgen voor de maatschappelijke ontwikkelingen en beleidsdoelen bij de onderliggende gemeenten (en provincies).

In beide buurthuizen zijn er verschillende activiteiten die bijdragen aan het bevorderen van de cultuur, sport- en verenigingsleven. Dit beleidsdoel is namelijk bij alle stakeholders in beide gemeenten van groot belang en het kulturhus levert hieraan een waarde door deze organisaties en verenigingen een plek te faciliteren. Vervolgens komen door deze activiteiten en voorzieningen mensen samen, is het een plek waar mensen elkaar ontmoeten en om nieuwe verbindingen te leggen. Dit heeft in alle gevallen een grote positieve bijdrage aan het versterken van de sociale cohesie en het tegengaan van eenzaamheid. Uit de resultaten van beide cases blijkt dus dat het creëren van een sociale ontmoetingsplek en het verbinden van maatschappelijke activiteiten essentieel wordt geacht. De bereikbaarheid en toegankelijkheid en het behouden van voorzieningen en activiteiten heeft ten slotte grote invloed op de leefbaarheid in beide dorpen. De impact op de leefbaarheid is af te lezen aan de verwante beleidsdoelen bij beide cases. Voorbeelden hiervan is het versterken van de sociale cohesie, aanpak eenzaamheid, zelfredzaamheid en een gezonde en veilige leefomgeving.

Buurthuizen genereren waarde door een positieve bijdrage te leveren aan verschillende beleidsdoelen binnen de gemeente. Deze bevinding is tot stand gekomen aan de hand van praktijkonderzoek. Het praktijkonderzoek is uitgevoerd door middel van interviews onder verschillende belangrijke stakeholders en door een enquête bij beide buurthuizen onder de huurders/gebruikers. De overeenkomende beleidsdoelen staan hieronder weergegeven:

- Bevorderen cultuur, sport- en verenigingsleven;
- Aanpak eenzaamheid (onder ouderen);
- Langer zelfstandig wonen;
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid voorzieningen;
- Behouden van voorzieningen;
- Versterken sociale cohesie;
- Zelfredzaamheid;

7.2.2 Verschillen

Ten eerste zitten de verschillen van beide cases in de locatie van de twee objecten. Beide objecten liggen namelijk in een ander dorp en een andere gemeente met verschillende typen beheerders en eigenaren. Daarom zijn er ook bepaalde verschillen in welke waarde het maatschappelijk vastgoedobject genereert. Deze verschillen zijn per case hieronder toegelicht met betrekking tot de verschillende beleidsdoelen.

Het kulturhus in Rossum stuurt met haar activiteiten en voorzieningen vooral op de oudere gebruikers en inwoners uit het dorp en de omgeving. Dit is af te lezen aan de typen activiteiten en voorzieningen die impact hebben op onderliggende beleidsdoelen. Met verschillende zorgvoorzieningen, zoals verpleeghuiszorg, wijkverpleging en een fysiotherapiepraktijk ligt de focus dus op de oudere inwoners. In dit geval levert het object een directe bijdrage aan beleidsdoelen als zelfredzaamheid, langer zelfstandig wonen en zorg aan huis.

In het kulturhus in Giesbeek zijn er ten opzichte van het kulturhus in Rossum voorzieningen en verschillende activiteiten die sturen op de leefbaarheid onder kinderen en jongeren. Voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang en consultatiebureau in het kulturhus hebben namelijk een grote invloed binnen de gemeente Zevenaar op het beleidsdoel: het vergroten van opgroeikansen voor kinderen en jongeren.

Deze verschillen in locatie, type vastgoed, beheer en eigenaarschap benadrukken dat voor bijna elk object en gebruiker een andere informatiebehoefte nodig is. Daarnaast vertegenwoordigd elk object een andere waarde. De verschillen van deze waarden liggen vooral aan de soorten activiteiten en voorzieningen deze objecten aanbieden en welke beleidsdoelen daaronder vallen.

7.3 Eindconclusie

Aan de hand van de verschillen en overeenkomsten die tot stand komen uit de cross-case analyse is data ontwikkeld. Deze data geeft inzicht in welke waarden de twee buurthuizen genereren voor alle stakeholders. Hierbij hebben de buurthuizen een waarde dat het als functie vertegenwoordigd en een waarde met de activiteiten en voorzieningen die erin plaatsvinden. Een buurthuis is een accommodatie voor de gemeenschap met verschillende voorzieningen en activiteiten. Het faciliteren van een plek (tegen een lage huurprijs) zorgt ervoor dat voorzieningen in het dorp kunnen huisvesten en dat er verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden. Daarnaast zorgt het buurthuis ervoor door het aanbieden van een plek (tegen een lage huurprijs) dat nieuwe activiteiten voor de samenleving gecreëerd kunnen worden die anders niet tot stand komen. Bovendien is het behouden van deze voorzieningen en activiteiten essentieel voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid. Wanneer het buurthuis gesloten moet worden, dreigen de voorzieningen en activiteiten ook (uit het dorp) te verdwijnen. Dit zorgt ervoor dat de bereikbaarheid en toegankelijkheid verslechterd met als gevolg dat met name de leefbaarheid in beide dorpen onder druk komt te staan. Naast de activiteiten en voorzieningen die verdwijnen, verdwijnt voor de mensen ook een sociale ontmoetingsplek uit het dorp. Uiteindelijk heeft dit negatieve gevolgen voor de maatschappelijke ontwikkelingen en de bijdrage aan beleidsdoelen bij de onderliggende dorpen, gemeenten (en provincies).

Maatschappelijk vastgoed en de activiteiten en voorzieningen kunnen niet los van elkaar worden gezien. De activiteiten en voorzieningen in de buurthuizen genereren namelijk verschillende maatschappelijke waarden. Deze waarden staan inherent aan de beleidsdoelen van de gemeenten en provincies uit het onderzoek. De beleidsdoelen die door middel van de indicatoren aan de hand van het onderzoek te meten zijn, staan hieronder weergegeven:

- Bevorderen cultuur, sport- en verenigingsleven;
- Versterken sociale cohesie;
- Langer zelfstandig wonen;
- Bereikbaarheid en toegankelijkheid voorzieningen;
- Vergroten van opgroeikansen voor kinderen en jongeren.
- Behouden van voorzieningen;
- Aanpak eenzaamheid (onder ouderen);
- Zelfredzaamheid;

Het kulturhus als maatschappelijk vastgoedobject genereert maatschappelijke waarde door een (grote) bijdrage te leveren aan de bovenstaande beleidsdoelen. Op basis van het onderzoek zijn er verschillende maatschappelijke indicatoren ontwikkeld die kunnen meten in hoeverre een maatschappelijk vastgoedobject bijdraagt aan een beleidsdoel. Deze indicatoren zijn gebaseerd op onderzoek bij de twee buurthuizen in Giesbeek en Rossum. Deze uitwerking staat weergegeven in hoofdstuk 4.

8. Conclusie centrale onderzoeksvraag

In dit hoofdstuk is er eerst antwoord gegeven op de onderzoeksvragen die input genereren bij het ontwerpen van het prototype dashboard. Aan de hand van de deelvragen 1 tot en met 5 en het literatuuronderzoek naar de bestaande dashboards (en indicatoren) en de beleidsdoelen is er antwoord gegeven op de onderstaande deelvragen.

8.1 Deelvraag 6: welke maatschappelijke indicatoren zijn er op objectniveau?

Bij de twee buurthuizen is er onderzoek gedaan naar verschillende indicatoren die op objectniveau te meten zijn. De term objectniveau houdt in dat er wordt gekeken naar één specifiek object, bijvoorbeeld een buurthuis (multifunctionele accommodatie), zwembad of bibliotheek. Binnen deze objecten is er aan de hand van het iteratief onderzoek verschillende maatschappelijke indicatoren ontwikkeld. Deze indicatoren zijn meetbaar gemaakt om beleidsdoelen van de gemeente in kaart te brengen en door inzichtelijk te maken wat de bijdrage is van een object aan deze beleidsdoelen en maatschappelijke waarden. De indicatoren die op objectniveau bijdragen aan maatschappelijke waarden en beleidsdoelen staan hieronder weergegeven:

- Soorten activiteiten;
- Soorten voorzieningen;
- Doelgroep activiteit of voorziening.
- Bezettingsgraad (en maximale capaciteit);
- Frequentie;

Voor een gebruiker van het dashboard op objectniveau zijn de totale kosten en totale (financiële) inkomsten belangrijke indicatoren. Deze indicatoren zijn essentieel bij het nemen van betere onderbouwde beslissingen. Dit kan gedaan worden door deze financiële gegevens af te zetten tegenover het maatschappelijke rendement van het object.

Uiteindelijk is het aan de hand van de maatschappelijke indicatoren op objectniveau mogelijk om in kaart te brengen wat de (maatschappelijke) bijdrage is van een object of voorziening aan een beleidsdoel binnen de gemeente. De visualisatie van deze indicatoren is uitgewerkt in paragraaf 2.7. De onderbouwing en voorbeelden hoe de maatschappelijke waarden en beleidsdoelen inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van de bovenstaande indicatoren staat weergegeven in de volgende paragrafen.

8.2 Deelvraag 7: welke indicatoren zijn geschikt voor in het dashboard?

Door voortschrijdend inzicht is deze vraag veranderd naar welke indicatoren geschikt zijn voor in het maatschappelijk vastgoeddashboard. Dit zijn uiteindelijk de indicatoren die aan de hand van het onderzoek het meest geschikt worden geacht voor in het dashboard. Hierbij is er geen rekening gehouden met een specifieke gebruiker of niveau. De indicatoren die uit het onderzoek geadviseerd worden om te gebruiken staan hieronder weergegeven:

- Aantal objecten;
- Soorten (schaal)niveaus;
- Totale kosten;
- Soorten activiteiten;
- Soorten voorzieningen;
- Doelgroep activiteit of voorziening;
- Demografische gegevens.
- Type vastgoed;
- Eigendomssituatie (huur/eigendom);
- Totale inkomsten;
- Bezettingsgraad (en maximale capaciteit);
- Frequentie;
- Overzicht ruimtegebruik;

8.3 Overzicht beleidsdoelen en indicatoren

Op basis van de resultaten uit de deelvragen en het literatuuronderzoek is de centrale onderzoeksvraag beantwoord door middel van een tabel van de beleidsdoelen en indicatoren en een visualisatie van het prototype dashboard. De onderbouwing van de visualisatie (prototype dashboard) is in dit hoofdstuk toegelicht. De visualisatie inclusief de onderbouwing geeft antwoord op de centrale vraag. De centrale vraag van het onderzoek luidt: *Op basis van welke maatschappelijke indicatoren kan de meerwaarde van maatschappelijk vastgoed worden gemeten?*

In tabel 1 is antwoord gegeven op de bovenstaande centrale vraag. In deze tabel is te zien welke maatschappelijke waarden beide buurthuizen vertegenwoordigen voor de gemeente en de omgeving. In de tabel is overigens weergegeven welke indicatoren deze waarden in het dashboard inzichtelijk maken en gemeten kunnen worden. Aan de hand van het iteratief proces (praktijk- en literatuuronderzoek) zijn deze indicatoren ontwikkeld.

Tabel 8.3: overzicht beleidsdoelen met indicatoren

Beleidsdoelen		Indicatoren		Indicatoren	
1	Aanpak eenzaamheid (onder ouderen)	- Soorten activiteiten - Soorten voorzieningen - Doelgroep	ABC ABC ABC	- Bezettingsgraad - Frequentie - Demografische gegevens	123 & % 123 ABC
2	Bereikbaarheid en toegankelijkheid voorzieningen	- Aantal objecten - Type vastgoed - Soorten voorzieningen	123 ABC ABC	- Soorten (schaal)niveaus - Soorten activiteiten	ABC ABC
3	Versterken sociale cohesie	- Soorten voorzieningen - Soorten activiteiten - Overzicht ruimtegebruik	ABC ABC ABC	- Doelgroep - Bezettingsgraad - Frequentie	ABC 123 123
4	Zelfredzaamheid	- Type vastgoed - Soorten voorzieningen - Soorten activiteiten	ABC ABC ABC	- Doelgroep - Bezettingsgraad - Frequentie	ABC 123 & % 123
5	Langer zelfstandig wonen	- Type vastgoed - Soorten voorzieningen - Soorten activiteiten	ABC ABC ABC	- Doelgroep - Bezettingsgraad - Frequentie	ABC 123 & % 123
6	Bevorderen cultuur, sport- en verenigingsleven	- Soorten voorzieningen - Soorten activiteiten	ABC ABC	- Type vastgoed - Doelgroep	ABC ABC
7	Vergroten van opgroeikansen voor kinderen en jongeren	- Type vastgoed - Soorten voorzieningen - Soorten activiteiten	ABC ABC ABC	- Doelgroep - Demografische gegevens	ABC ABC
8	Behouden van voorzieningen	- Aantal objecten - Type vastgoed - Soorten (schaal)niveaus	123 ABC ABC	- Totale kosten - Totale inkomsten - <i>Maatschappelijke waarden</i>	123 123 ABC

8.4 Uitleg beleidsdoelen en indicatoren

De beleidsdoelen en indicatoren uit tabel 8.3 zijn in dit hoofdstuk verder toegelicht. In de toelichting is uitgelegd hoe deze beleidsdoelen aan de hand van de indicatoren gemeten kunnen worden in het dashboard.

8.4.1 Aanpak eenzaamheid (onder ouderen)

Het kulturhus kan met haar voorzieningen en activiteiten een bijdrage leveren aan de aanpak van eenzaamheid (onder ouderen) in een wijk of dorp. Door middel van verschillende indicatoren kan bijvoorbeeld de beheerder inzicht krijgen in hoeverre het kulturhus een positieve bijdrage levert bij het tegengaan van eenzaamheid. Het aanbieden van activiteiten voor de doelgroep die lijdt onder eenzaamheid is een van de indicatoren. Door het in kaart brengen van de **doelgroep** en het aanbieden van **(soorten) activiteiten en/of voorzieningen** is het mogelijk om inzicht te krijgen in de maatschappelijke meerwaarde die het buurthuis vertegenwoordigt bij de aanpak van eenzaamheid.

Om de bijdrage van een maatschappelijk vastgoedobject in de aanpak van deze eenzaamheid concreter te maken, is het noodzakelijk om de **frequentie** en **bezetting** van de activiteiten te meten. Binnen de bezetting is het belangrijk om in kaart te brengen wat de maximale capaciteit en uiteindelijk het bezettingspercentage is. Door middel van deze indicatoren is het inzichtelijk hoeveel deelnemers aan de activiteiten deelnemen en hoe vaak deze activiteiten in de week/maand plaatsvinden. Dit zijn belangrijke maatstaven om de relevantie van een activiteit of voorziening bij de aanpak van eenzaamheid aan te tonen (en dus ook de bijdrage van het maatschappelijk vastgoedobject).

Een voorbeeld uit de praktijk is dat een kulturhus elke week een open eettafel en/of een oudersoos organiseert waar gemiddeld 30 van de 40 mogelijke deelnemers aan meedoen. Door middel van deze frequentie, maximale capaciteit en bezettingsgraad is er een betrouwbaarder en relevanter beeld te schetsen in welke mate het maatschappelijk vastgoedobject bijdraagt aan de aanpak van eenzaamheid (onder ouderen).

8.4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid voorzieningen

Binnen beleidsdoelen van gemeenten en uit antwoorden van de respondenten in het praktijkonderzoek, is de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen essentieel. Hierbij gaat het erom dat voorzieningen, activiteiten en objecten binnen een bepaalde afstand of (schaal)niveau liggen. Om dit te meten is er een overzicht nodig welke **soorten voorzieningen** en **soorten activiteiten** er binnen een object worden gehouden. Aan de hand daarvan is het mogelijk om te bepalen door middel van de **soorten (schaal)niveaus** wat de bereikbaarheid (en toegankelijkheid) is van voorzieningen en objecten voor mensen uit het dorp en de omgeving.

Een voorbeeld uit de praktijk is dat de gemeente inzicht heeft in het **aantal objecten**, voorzieningen en activiteiten in een willekeurig dorp. Dit bepaalt of de bereikbaarheid toe of afneemt aan de hand van de afstand. Indien een bepaalde voorziening in een dorp sluit en alleen nog in een stad te vinden is, verslechtert dit namelijk de bereikbaarheid en toegankelijkheid van deze voorziening voor inwoners uit het betreffende dorp. Met de bovenstaande indicatoren is dus de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en objecten te meten.

8.4.3 Versterken sociale cohesie

Sociale cohesie is een belangrijk aspect binnen een dorp, wijk en gemeente. Voor een gemeente is het versterken van de sociale cohesie belangrijk om de leefbaarheid te bevorderen of te vergroten. Het versterken van de sociale cohesie is net als de aanpak van eenzaamheid een kwalitatieve waarde dat door verschillende indicatoren binnen een maatschappelijk vastgoedobject te meten is. Binnen het aspect sociale cohesie is het belangrijk dat mensen elkaar kunnen ontmoeten (Knapen, Scheffer, & Boeije, 2021). Aspecten en indicatoren die meten in welke mate er sprake is van sociale cohesie, zijn de **soorten voorzieningen** en de **soorten activiteiten** belangrijke indicatoren om te meten in bijvoorbeeld een buurthuis.

Daarnaast kan de sociale cohesie nog verder in kaart worden gebracht door te meten welke doelgroepen er tegelijkertijd aanwezig zijn. Aan de hand van het **ruimtegebruik** is er te constateren of bepaalde (doel)groepen elkaar treffen of ontmoeten bij voorzieningen en activiteiten.

8.4.4 Langer zelfstandig wonen en zelfredzaamheid

In Nederland is vergrijzing van de bevolkingssamenstelling een landelijke trend (Zorgvoorbeter, 2019). Door vergrijzing ligt er een grote uitdaging bij het combineren van zorg en wonen. Dit heeft als gevolg dat mensen langer thuis blijven wonen. Daarnaast is 'Langer Thuis' een landelijk programma dat inspeelt op de vergrijzing en de trend dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen (Planbureau voor de Leefomgeving, 2019). Naast dat aanpassingen in de huidige woning nodig zijn en zorg dat thuis nodig is, speelt maatschappelijk vastgoed hierbij ook een rol. Een buurthuis kan het langer zelfstandig wonen en zelfredzaamheid van ouderen ondersteunen door **soorten voorzieningen** en **activiteiten** te bieden. Dit kan ervoor zorgen dat mensen langer in een vertrouwde omgeving blijven wonen naarmate deze **doelgroep** meer zorgondersteuning nodig heeft of slechter ter been raken (Van Velzen, 2016). Om uiteindelijk te meten wat de bijdrage van een object is aan deze beleidsdoelen, is het noodzakelijk om de **frequentie** en **bezetting** van de activiteiten te meten. Binnen de bezetting is het belangrijk om inzichtelijk te hebben wat de maximale capaciteit is en uiteindelijk het bezettingspercentage.

8.4.5 Bevorderen cultuur, sport- en verenigingsleven

Alle dorpen en wijken hebben een eigen identiteit. De cultuur, sport- en verenigingsleven is hierin een belangrijke factor en heeft een grote invloed op de leefbaarheid in een dorp of wijk. Door aan te tonen in hoeverre een maatschappelijk vastgoedobject een bijdrage levert aan de cultuur, sport- en verenigingsleven zijn indicatoren nodig. Door middel van het in kaart brengen van de **soorten voorzieningen** en **soorten activiteiten** die hieraan een bijdrage leveren, kan de waarde van het object aan dit beleidsdoel worden aangetoond. Een voorbeeld is het aantal verenigingen dat in het kultuurhuis is gevestigd, zoals een carnavals-, tafeltennis- of een cultuurhistorische vereniging.

8.4.6 Vergroten van opgroeikansen voor kinderen en jongeren

Veel gemeenten kampen met een veranderende samenstelling (zoals de vergrijzing, ontgroening en krimp) van de bevolking waardoor het aantal kinderen en jongeren geleidelijk daalt. Daardoor staan schoolbesturen voor de keuze om uit oogpunt van de kwaliteit en kosten van het onderwijs na te denken over een sluiting van het schoolgebouw. Bij het vergroten van de opgroeikansen voor kinderen en jongeren is een goede (basis)school in de nabije omgeving noodzakelijk. In hoeverre een maatschappelijk vastgoedobject bijdraagt aan het vergroten van de opgroeikansen voor kinderen en

jongeren is te meten door verschillende indicatoren. Hierbij is het belangrijk om vast te stellen wat de **doelgroep** is van de **soorten activiteiten** en **soorten voorzieningen**. De soorten activiteiten en voorzieningen zijn belangrijk om de waarde van het object aan te tonen.

Een voorbeeld uit de praktijk is dat een object verschillende voorzieningen heeft, zoals een basisschool, kinderopvang en consultatiebureau. Deze voorzieningen hebben een belangrijke waarde bij het vergroten van de opgroeikansen voor kinderen en jongeren binnen deze omgeving.

8.4.7 Behouden van voorzieningen

Het behouden van voorzieningen is als beleidsdoel een grote maatschappelijke waarde bij de leefbaarheid in een dorp of wijk. Indien voorzieningen en/of objecten sluiten en uit een dorp of wijk verdwijnen dan heeft dat negatieve maatschappelijke gevolgen. Dit onderzoek is mede tot stand gekomen om de maatschappelijke waarde van een maatschappelijk vastgoedobject inzichtelijk te maken. Hierdoor kan een eigenaar (bijvoorbeeld een gemeente) aan de hand van financiële en maatschappelijke indicatoren, zoals de **maatschappelijke waarden** en **totale kosten** en **inkomsten** betere onderbouwde beslissingen nemen. Het nemen van besluiten kan impact hebben om voorzieningen en objecten te financieren, samen te voegen of te sluiten.

Het behouden van voorzieningen is niet een beleidsdoel dat door een beheerder op objectniveau te meten is. Binnen dit beleidsdoel is het als eigenaar belangrijk om inzicht te hebben in alle maatschappelijke waarden, zoals de aanpak van eenzaamheid, versterken sociale cohesie, verbeteren van de zelfredzaamheid et cetera. Op basis van het financiële rendement en de bijdrage van het object aan deze beleidsdoelen kan er een onderbouwde beslissing genomen worden voor de toekomst.

8.5 Prototype dashboard

Het prototype dashboard (het beroepsproduct naast de blogs) staat weergegeven in paragraaf 2.7 van het beroepsproduct. De bovenstaande paragrafen uit hoofdstuk 8 geven onderbouwing aan de resultaten die in de visualisatie staan vermeld.

Bibliografie

- [illegible]

- Gemeente Heemskerk. (2019). *Kadernota Vastgoed 2020-2023*. Heemskerk: Gemeente Heemskerk.
- Gemeente Zevenaar. (2017, december). *Vernieuwend Verder: Coalitieakkoord Zevenaar 2018-2022*. Opgeroepen op maart 16, 2021, van Gemeente Zevenaar: <https://www.zevenaar.nl/file/9905/download>
- Gemeente Zevenaar. (2020). *Beleidsplan Jeugdwet, Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) en Participatiewet 2020 – 2023*. Zevenaar: Gemeente Zevenaar.
- Gemeente Zevenaar. (2020). *Beleidsvisie Sociaal Domein 2020 - 2023*. Zevenaar: Gemeente Zevenaar.
- Gemeente Zevenaar. (z.d.). *Meerjarenbegroting 2018-2021*. Opgeroepen op maart 18, 2021, van Gemeente Zevenaar: [https://zevenaar.begroting-2018.nl/assets/docs/Programmabegroting%202018%20\(def\).pdf](https://zevenaar.begroting-2018.nl/assets/docs/Programmabegroting%202018%20(def).pdf)
- Gemeente Zevenaar. (z.d.). *Programma: Sociaal Domein*. Opgeroepen op maart 17, 2021, van Gemeente Zevenaar: <https://zevenaar.begroting-2020.nl/p4226/6-sociaal-domein>
- HEMM. (2014). *CITABELLE*. Opgeroepen op april 2, 2021, van Bouwstenen voor Sociaal: https://bouwstenen.nl/sites/bouwstenen.nl/files/uploads/CITABELLE_-_presentatie.pdf
- Hoendervanger, J., Voordt, J. V., & Wijnja, J. (2017). *Huisvestingsmanagement*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Kadaster. (z.d.). *Algemene Kadaster begrippen*. Opgeroepen op maart 24, 2021, van Kadaster: <https://catalogus.kadaster.nl/algemene-begrippen>
- Kawamoto, T., & Mathers, B. (2007). *Key Success Factors for a Performance Dashboard*. New York: Compass America.
- Klaassen, A. (2019, oktober 21). *Hoe kan ik de bezettingsgraad berekenen van een kantoorpand?* Opgeroepen op mei 24, 2021, van HEYDAY Facility Management: <https://www.heydayfm.nl/blog/berekenen-bezettingsgraad-kantoorpand>
- Knapen, J., Scheffer, M., & Boeije, H. (2021). *Monitoring één tegen eenzaamheid*. Utrecht: Nivel.
- Kornegoor, N. (2011). *Op weg van non-profit naar profit?* Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Lengkeek, A., & Specht, M. (2021, februari). *WOEKERRUIMTE: maatschappelijk vastgoed en het recht op de stad*. Utrecht: LSA. Opgeroepen op maart 25, 2021, van LSA bewoners: <https://www.isabewoners.nl/wp-content/uploads/2021/02/LSA-essay-Woekerruimte-Arie-Lengkeek-en-Maurice-Specht-februari-2021.pdf>
- LVKK. (2020, november 6). *Brochure De nieuwe Omgevingswet*. Opgeroepen op maart 30, 2021, van Landelijke Vereniging Kleine Kernen: https://www.lvkk.nl/publicaties/details/news/brochure-de-nieuwe-omgevingswet/?tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=6f18589e56627662a1a86de1bf04366f
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (z.d.). *Maatschappelijk vastgoed*. Opgeroepen op maart 15, 2021, van Woningmarktbeleid: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/daeb/overig-daeb-vastgoed/maatschappelijk-vastgoed>
- Moore, M. (1995). *Creating public value: Strategic management in government*. Cambridge: Harvard University Press.
- Pan, W., & Wei, H. (2012). *Research on Key Performance Indicator (KPI) of Business Process*. Shanghai: Beijing Institute of Graphic Communications.
- Pasmans, R. (2012, augustus). *Maatschappelijk vastgoed gewaardeerd*. Opgeroepen op maart 15, 2021, van Eindhoven University of Technology: <https://pure.tue.nl/ws/portalfiles/portal/46912619/749275-1.pdf>
- PBL. (2017). *Maatschappelijk vastgoed in verandering*. Opgeroepen op maart 4, 2021, van Planbureau voor de Leefomgeving: <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2017-maatschappelijk-vastgoed-in-verandering-2224.pdf>
- Peet, R. (2016, april 4). *De transitie in de zorg en de gevolgen voor maatschappelijk vastgoed*. Opgeroepen op maart 5, 2021, van Bouwstenen voor Sociaal: https://bouwstenen.nl/fileswijkplaats/1604%20Masterproof%20RJE%20Peet%20MUAD%20april%202016.pdf?_ga=2.9612725.1227399493.1610959096-126729861.1610959096
- PentaRho. (z.d.). *Plen in Plan: 'rekenen aan maatschappelijke rendement'*. Opgeroepen op april 2, 2021, van PentaRho: <https://bouwstenen.nl/fileswijkplaats/Plen%20in%20Plan%20-%20presentatie.pdf>
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2019, juli 17). *Zelfstandig thuis op hoge leeftijd*. Opgeroepen op mei 29, 2021, van Planbureau voor de Leefomgeving: <https://themasites.pbl.nl/o/zelfstandig-thuis-hoge-leeftijd/>

- Pragt, L. (2018). *Data-analyse als kritische succesfactor voor vastgoedexploitatie*. Opgeroepen op februari 24, 2021, van MVGM: <https://www.mvgm.nl/news/data-analyse-als-kritische-succesfactor-vastgoedexploitatie/>
- Provincie Gelderland. (2019). *Coalitieakkoord 2019 - 2023*. Opgeroepen op maart 25, 2021, van Provincie Gelderland: https://www.gelderland.nl/bestanden/Documenten/Gelderland/Bestuur-en-organisatie/Gedeputeerde%20Staten/190711_Coalitieakkoord_Samen_voor_Gelderland_1.pdf
- Provincie Gelderland. (2019). *Samen voor Gelderland Coalitieakkoord 2019 - 2023*. Provincie Gelderland. Opgehaald van Gelderland: https://www.gelderland.nl/bestanden/Documenten/Gelderland/Bestuur-en-organisatie/Gedeputeerde%20Staten/190711_Coalitieakkoord_Samen_voor_Gelderland_1.pdf
- Provincie Overijssel. (2019). *Samen bouwen aan Overijssel: Coalitieakkoord 2019-2023*. Provincie Overijssel. Opgehaald van Provincie Overijssel.
- Provincie Overijssel. (2020). *Sociale Kwaliteit*. Zwolle: Provincie Overijssel.
- Reasult. (2018). *Assetmanagement*. Opgeroepen op april 13, 2021, van Reasult: https://www.reasult.nl/content/uploads/2018/08/Reasult_Assetmanagement_Brochure.pdf
- Republiq. (2019). *Benchmark Gemeentelijk Vastgoed*. Opgeroepen op april 2, 2021, van Republiq: <https://republiq.nl/images/uploads/20190926-Online-marktrapportage.pdf>
- Rijksoverheid. (2020, mei 16). *Oorzaken en gevolgen bevolkingsdaling*. Opgeroepen op februari 19, 2021, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingsdaling/oorzaken-en-gevolgen-bevolkingsdaling>
- Rijksoverheid. (2021, maart 10). *Tweede Kamer neemt aangepaste Woningwet aan*. Opgeroepen op maart 15, 2021, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/03/10/tweede-kamer-neemt-aangepaste-woningwet-aan>
- Rijksoverheid. (z.d.). *Beleid beschermd wonen en maatschappelijke opvang*. Opgeroepen op maart 25, 2021, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/beschermd-wonen-en-maatschappelijke-opvang/beleid-beschermd-wonen-en-maatschappelijke-opvang>
- Rijksoverheid. (z.d.). *Interbestuurlijk toezicht*. Opgeroepen op maart 20, 2021, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/interbestuurlijk-toezicht>
- Rijksoverheid. (z.d.). *Onderwerpen*. Opgeroepen op maart 24, 2021, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen>
- Rijksoverheid. (z.d.). *Provincie voert landelijk en eigen beleid uit*. Opgeroepen op maart 20, 2021, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/provincies/taken-provincie>
- Rijksoverheid. (z.d.). *Taken van de Rijksoverheid*. Opgeroepen op maart 24, 2021, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/rijksoverheid/taken-van-de-rijksoverheid>
- Rijksoverheid. (z.d.). *Taken van een gemeente*. Opgeroepen op maart 24, 2021, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeenten/taken-gemeente>
- Rozendaal, W. (2010). *Landelijk Onderzoek naar Vastgoedmanagement bij Nederlandse Gemeenten*. Cappele aan den IJssel: Rozendaal Vastgoed.
- RVO. (2021). *Duurzaam ondernemen*. Opgeroepen op februari 19, 2021, van RVO: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/maatschappelijk-vastgoed>
- Sociaal en Cultureel Planbureau. (2020). *Eerste bevindingen op basis van een bevolkingsenquête uit juli 2020: welbevinden ten tijde van corona*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Steenhuis, M. (2020). *Het Rijk als rentmeester*. Den Haag: College van Rijksadviseurs.
- TwynstraGudde. (z.d.). *Dashboard Vastgoedinformatie*. Opgeroepen op april 2, 2021, van TwynstraGudde: <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMmRIOGYwZmQtMDc2ZC00ODU0LTNmMDEtMzNiZGQwOWUyN2Y3IiwidCI6IjAzOTkwMWRmLTNmZTQtNGEyMy1iMDBjLTFmOTgwMGU1OTYxYyIsImMiOiJh9>
- TwynstraGudde. (z.d.). *Professionalisering gemeentelijk vastgoedbeheer in Barneveld*. Opgeroepen op mei 29, 2021, van TwynstraGudde: <https://www.twynstragudde.nl/cases/professionalisering-gemeentelijk-vastgoedbeheer-in-barneveld>
- Unite. (z.d.). *Vastgoedportefeuille Dashboard*. Opgeroepen op 2 april, van Unite: <https://unite.nl/dashboard/>

- Van Beek, L. (2019). *Vergelijking en verklaring kosten Wmo HbH, BG en Jeugdzorg 2017 versus 2018*. Taskforce Sociaal Domein.
- Van Leent, M. (2007). *Maatschappelijk vastgoed als katalysator van maatschappelijk ondernemen*. Hilversum: Aedes.
- Van Leent, M., De Moel, I., & Van der Wal, J. (2009). *Maatschappelijk ondernemen met maatschappelijk vastgoed*. Rotterdam: SEV.
- Van Velzen, J. (2016, november 1). *Langer zelfstandig thuis wonen, de nieuwe mantra*. Opgeroepen op mei 31, 2021, van CorporatieNL: <https://www.corporatienl.nl/artikelen/langer-zelfstandig-thuis-wonen-de-nieuwe-mantra/>
- Veuger, J. (2014). *Materieel immaterieel*. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Veuger, J. (2016, oktober). *Barometer Maatschappelijk Vastgoed 2016*. Opgeroepen op februari 9, 2021, van Bouwstenen voor Sociaal: <https://bouwstenen.nl/files/wijkplaats/Barometer%20Zorgvastgoed%202016.pdf>
- VNG. (2020, april). *Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed*. Opgeroepen op maart 10, 2021, van VNG: <https://vng.nl/sites/default/files/2020-05/2020sectorale-routekaart-maatschappelijk-vastgoed-def.pdf>
- Weiler, C. (2019). *Value-Cycle for Real-Space*. Den Haag: Rijksoverheid.
- Witsen, P. (2015). *Waard of Niet. Bureau Westerlengte*. Den Haag: College van Rijksadviseurs.
- Zorggegevens. (2018, juli 5). *Gezondheidsmonitor Volwassenen en Ouderen, GGD'en, CBS en RIVM*. Opgeroepen op juni 11, 2021, van Zorggegevens: <https://bronnen.zorggegevens.nl/Bron?naam=Gezondheidsmonitor-Volwassenen-en-Ouderen%2C-GGD'en%2C-CBS-en-RIVM>
- Zorgvoorbeter. (2019, juli 13). *Cijfers: vergrijzing en toenemende zorg*. Opgeroepen op februari 19, 2021, van Zorgvoorbeter: <https://www.zorgvoorbeter.nl/veranderingen-langdurige-zorg/cijfers-vergrijzing>

Bijlage

Bijlage 1: DESTEP-analyse

De beleidsdoelen en uiteindelijk ook de indicatoren kunnen in verloop van tijd en na het onderzoek veranderd worden waardoor het belangrijk is om van tevoren de huidige en toekomstige trends en ontwikkelingen in kaart te brengen die een impact kunnen hebben op maatschappelijk vastgoed. Een voorbeeld is de veranderende rol van de overheid of de samenstelling van wijken. De laatste jaren zijn de algemene trends en ontwikkelingen in maatschappelijk vastgoed nauwelijks veranderd. Daarentegen zijn er wel inzichten nodig van de belangrijkste trends en ontwikkelingen om tijdig te kunnen anticiperen op veranderingen tijdens en na het onderzoek.

De DESTEP-analyse is een hulpmiddel om de externe trends en ontwikkelingen te inventariseren. De DESTEP-analyse staat bovendien voor: demografisch, economisch, sociaal-cultureel, technologisch, ecologisch en politiek. Organisaties kunnen aan de hand van het hulpmiddel een beeld krijgen van de huidige en toekomstige omgeving. Hieronder staat de DESTEP-methode uitgewerkt met huidige en toekomstige trends en ontwikkelingen die invloed hebben op maatschappelijk vastgoed (Hoendervanger, Voordt, & Wijnja, 2017).

Demografisch

- Toenemende aantal ouderen, oftewel vergrijzing (Zorgvoorbeter, 2019). Volgens de CBS Bevolkingsprognose (2019) is de vergrijzing van de bevolkingssamenstelling een landelijke trend.
- Bevolkingsdaling binnen regionale gebieden (Rijksoverheid, 2020). Een krimp van de bevolking in deze gebieden zorgt ervoor dat voorzieningen binnen wijken en dorpen verdwijnen. Dit heeft negatieve gevolgen op de leefbaarheid en vitaliteit in deze gebieden (Rijksoverheid, 2020; Wageningen University and Research, 2018).
- Veranderende samenstelling van de Nederlandse bevolking. Wegtrekken van (hoogopgeleide) jongeren in dorpen waardoor een relatieve grote groep ouderen achterblijft (DKK Gelderland, 2021). Vervolgens heeft dit ook impact op de bevolkingsdaling binnen deze regionale gebieden (Rijksoverheid, 2020).

Economisch

- Toename van financiële tekorten en problemen bij gemeenten (BDO, 2021). De financiële situatie dwingen gemeenten om kritisch te kijken naar bestedingen van gemeenschapsgeld dat inherent is aan het realiseren van nieuwe initiatieven en exploitatie. Bovendien heeft dit als gevolg dat subsidie afhankelijke bedrijven problemen krijgen bij het exploiteren van bijvoorbeeld buurthuizen in wijken en kleine kernen (Bouwstenen voor sociaal, z.d.).
- Volgens Elderink, Jannink en Termaat (Maatschappelijke waarden kleine kernen Overijssel, 2021; Interne communicatie, 2021) is een belangrijke trend dat provincies en gemeenten een professionaliseringslag moeten maken. Binnen het bestaande dashboard is er al een tool die een bijdrage levert aan de professionaliseren van gemeentelijke vastgoedsturing (Republiek, 2019). Deze bron toont aan dat het maken van deze professionaliseringslag essentieel is.

Sociaal-Cultureel

- Opkomst van regionale programma's voor bijvoorbeeld het verbeteren van de leefbaarheid nieuw Noaberschap (zoals in het coalitieakkoord 'Samen voor Gelderland 2019 – 2023' (Provincie Gelderland, 2019), maar ook 'Leefbaar platteland' van de provincie Overijssel (Provincie Overijssel, 2020).
- Toename van eenzaamheid (onder ouderen) (Rijksoverheid, z.d.). Daarbij blijkt dat de kans op eenzaamheid na de leeftijd van ongeveer 75 jaar en ouder het grootst (Zorggegevens, 2018).
- Andere sociaal-culture trends en ontwikkelingen staan beschreven aan de hand van beleidsdoelen in paragraaf 4.2

Technologisch

- Big) data is en wordt een steeds belangrijke trend binnen vastgoed. Door middel van (big) data-analyses over de omgeving van een vastgoedobject gekoppeld aan de traditionele vastgoeddata kunnen bedrijven (en dus eigenaren en gemeenten) veel beter inspelen op de behoeften en gewoontes van de gebruikers (Pragt, 2018).

- Volgens Elderink, Jannink en Termaat (Maatschappelijke waarden kleine kernen Overijssel, 2021; Interne communicatie, 2021) is een belangrijke trend dat provincies en gemeenten een professionaliseringslag moeten maken.

Ecologisch

- Verduurzaming van gebouwen vanwege klimaatakkoord. Gemeenten hebben bovendien een voorbeeldfunctie in de energietransitie en verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed moet daarbij haalbaar, betaalbaar en financieerbaar zijn (RVO, 2021; TwynstraGudde, z.d.). Bovendien kunnen eigenaren vanaf 2021 experts raadplegen van kennis en capaciteit bij het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed (RVO, 2021).

Politiek

- Verkoop van maatschappelijk vastgoed door gemeenten. Oorzaak hiervan is de toenemende mate van leegstand dat veroorzaakt is door de afnemende vraag naar vastgoed, overheidsbezuinigingen, toenemende particulier aanbod en het samenvoegen en combineren van functies. Vastgoed dat dus niet meer bijdraagt aan een beleidsdoel, wordt door de gemeente verkocht (Lengkeek & Specht, 2021).
- Per 1 januari 2022 is beschermd wonen een taak van elke gemeente in Nederland (Rijksoverheid, z.d.).
- Per 1 januari 2022 krijgen gemeenten te maken met een nieuwe omgevingswet. Hierdoor kan de overheid sneller en vaker inspelen op de integrale ontwikkelingen in de leefomgeving. Hierbij wordt er vooral gestuurd op de functionaliteit van de ruimte in plaats van de ruimtelijke planning (LVKK, 2020).