

# Verlag van de IPSV themabijeenkomst 'Wijkaanpak en maatschappelijk vastgoed'

8 september 2008, Utrecht

## Wijkaanpak en Maatschappelijk vastgoed

**Maatschappelijk vastgoed is één van de middelen die worden ingezet voor concrete verbeteringen in de wijk. Op een IPSV-themabijeenkomst hoorde een twintigtal betrokkenen inspirerende voorbeelden uit Enschede en Utrecht.**

Recht tegenover de voetbalvelden van Zwaluwen Utrecht 1911 waar voormalige verdediger Jan Wouters in de jaren zeventig zijn eerste slidings uitprobeerde, verrijst een enorme kolos. De voetbalvereniging is vandaag de dag een Omnivereniging met onder meer een tennisclub en biljartclub. Maar de lokactie is onveranderd. Op sportpark Nieuw Welgelegen, gelegen langs de westrand van het centrum van Utrecht, wordt dagelijks door tachtig bouwvakkers gewerkt aan een bijzonder IPSV-project. Hier verrijst niets minder dan een multifunctionele accommodatie waar behalve topsport ook de leerlingen van een VMBO-school en een ROC gymles krijgen. Daarnaast is er ruimte voor buurtgerichte activiteiten, zoals een buurthuiskamer. Sport, onderwijs, welzijn in de buurt moeten hier hand in hand gaan.

Volgend jaar staan er twee op elkaar gestapelde sporthallen met tussenliggende ruimte voor uiteenlopende activiteiten in een fraaie architectuur. Vandaag is een acht meter hoge wand (zie foto) in één keer gestort. Enorme stempels zorgen ervoor dat de bekisting voor het beton op zijn plaats blijft. Deze week worden 32 meter lange liggers geplaatst, waarna we aan de tweede verdieping kunnen beginnen, zegt de opzichter tijdens een rondleiding.

## Maatschappelijke vastgoeddefinities

De kantine van de voetbalvereniging, waar ook een biljartvereniging en verschillende kaartverenigingen onderdak hebben, is als eerste gebouw op het sportpark gereed. De accommodatie biedt deze middag onderdak aan een twintigtal mensen die in een IPSV-themabijeenkomst onder leiding van SEV Realisatie discussiëren over dergelijke wijkgerichte aanpak en maatschappelijk vastgoed. Marc van Leent van de Wijkplaats is één van de inleiders. Maatschappelijk vastgoed, zegt Van Leent, is een mooi begrip dat vijf jaar geleden opgang deed. "Er circuleren verschillende definities, die soms aan verandering onderhevig zijn waardoor verwarring kan ontstaan. In het algemeen verstaan we onder

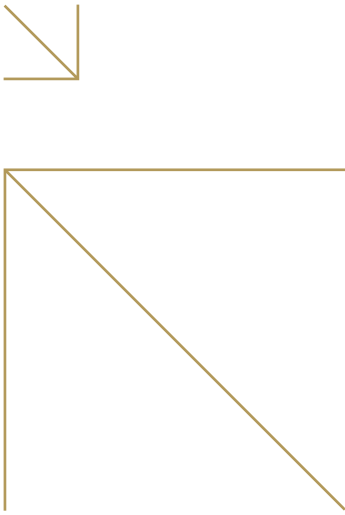


maatschappelijk vastgoed alle vastgoed dat niet direct onder kantoren en woningen valt, maar een functie heeft op het gebied van onderwijs, welzijn, zorg, sport, recreatie en religie. Het vastgoed kan in handen zijn van de gemeente, maar ook eigendom zijn van corporaties, zorginstellingen, kerkgenootschappen, scholen of particulieren."

Het vastgoed wordt veelal door non-profitinstellingen of gesubsidieerde instellingen geëxploiteerd, maar kan soms ook commercieel zijn (denk aan kinderopvang). Van Leent noemt ook een definitie van maatschappelijk vastgoed op doelstelling of outcome. "Maatschappelijk vastgoed kent doelen als ontmoeting, ontplooiing, ontspanning. Het heeft zowel een verblijfsfunctie als een publieks-functie, kan bedrijven herbergen en heeft betekenis voor de wijk."

## Waarde voor de wijk

Hoe bont het begrippenkader rond maatschappelijk vastgoed ook is, vast staat dat de acht grotere gemeenten die vijf jaar geleden het netwerk de Kopgroep Maatschappelijke Voorzieningen en



Vastgoed begonnen intussen niet meer alleen staan. Anno 2008 telt de Kopgroep liefst zeventig partijen, waaronder 25 gemeenten, 25 corporaties en een twintigtal overige partijen. Maatschappelijk vastgoed vertegenwoordigt ook een fikse economische waarde, weet Van Leent. "Van de vijftig miljard euro aan gemeentelijk vastgoed is driekwart maatschappelijk. Ter referentie: het totale door beleggers geïnvesteerde vermogen in vastgoed in Nederland beslaat ongeveer zestig miljard euro", aldus Van Leent.

De waarde voor de wijk bestaat vooral uit emancipatie (naast wonen ook werken, scholing, vrije tijd). Door voorzieningen in één gebouw te clusteren kan een meerwaarde ontstaan ten opzichte van afzonderlijke locaties. Scholing en ontspanning lopen naast elkaar, waardoor bijvoorbeeld schooluitval kan verminderen, aldus Van Leent. En sport kan het mogelijk maken dat verschillende sociale klassen in een wijk mengen. Maatschappelijk vastgoed vergroot ook de leefbaarheid in een wijk. Niet alleen volgens de actuele politiek van 'schoon, heel en veilig', maar ook kan de gemeenschapszin en identiteit erdoor toenemen. Een sfeer van 'wij maken samen deze wijk'.

Ten slotte kan maatschappelijk vastgoed ook wel degelijk de economische waarde van een wijk vergroten. "Zoals in Amsterdam de buurten met de meeste voorzieningen een hogere vierkante meterprijs kennen dan de wijken met meer groen en meer parkeergelegenheid, zo kunnen multifunctionele accommodaties een meerwaarde geven, als het ware nieuwe monumenten", aldus Marc van Leent.

## Strategie

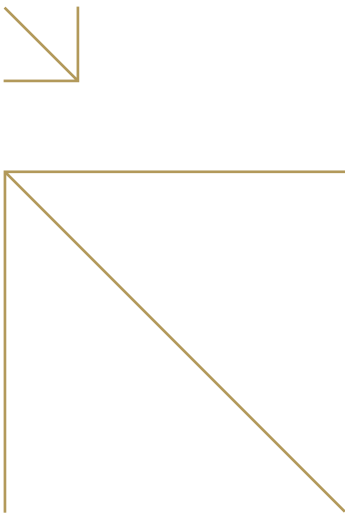
Hij onderscheidt vier verschillende strategieën. Maatschappelijk vastgoed als solitaire voorziening (één instelling in één gebouw) is de meeste eenvoudige. Een optelsom hiervan vormt het arrangement van door de wijk verspreide voorzieningen als een buurtnetwerk. Het bedrijfsverzamelgebouw is een 'solid', dat verschillende bedrijven en instellingen huisvest die betrekkelijk los van elkaar bestaan maar wel voorzieningen delen of een gemeenschappelijke schoonmaakdienst hebben. De multifunctionele accommodatie waarin onder één dak verschillende arrangementen in één wijkprogramma worden geboden is een soort summum, aldus Van Leent. "Sportpark Nieuw Welgelegen is daarvan een voorbeeld."



Welke vorm het beste past is lastig aan te geven, zegt Van Leent. "Een multifunctionele accommodatie is bijvoorbeeld beslist niet goedkoper. Soms wordt top-down ingestoken op samenwerking, maar komt de sturing niet van de grond. Soms ontstaat echter een invulling van wijkaanpak en maatschappelijk vastgoed echter spontaan, bottom-up, in de marge en is het ook nog eens heel goedkoop."

## De voorzieningencompagnie

Vast staat dat een wijkaanpak moet beginnen met een gedegen inventarisatie van al het bestaande vastgoed in een wijk. Dat is precies wat de Voorzieningencompagnie in Enschede beoogt. Als een soort 'funda-achtige' maatschappelijke vastgoedmakelaar brengt de nieuwe Twentse instelling vraag en aanbod bij elkaar. Meestal kunnen daardoor tijdelijke, soms ook permanente samenwerkingsverbanden ontstaan. "We hebben in Enschede zorginstellingen die barsten van de zaaltjes waar op dinsdagmiddag best een dansvereniging repetitie kan houden", vertelt Niek Hendriks van de Voorzieningencompagnie. De instelling is ontstaan uit Kultuurstraat Wesselerbrink en wordt gedragen door de gemeente



Enschede en de twee woningcorporaties Domein en Woonplaats. De compagnie kende een lange aanlooptijd door onder meer gemeentepolitieke besluitvorming en het kiezen van de juiste juridische vorm, maar sinds maart 2008 is Hendriks samen met een collega aan de slag.

Meteen al zijn er aansprekende resultaten. “De gemeente hoeft geen nieuwe sporthal te bouwen voor een school doordat de leerlingen terecht kunnen in een tennishal in de Twentehallen, tien minuten lopen verderop”, zegt Hendriks. “De belangstelling voor de tennishal is teruggelopen, waardoor ze ruimte over hebben, vooral overdag.” Voor deze betere benutting die voor alle partijen lucratief is, geldt voorlopig een contract van 25 jaar. Maar er zijn ook kleine voorbeelden voor tijdelijk gebruik voor enkele uren per maand.

Net als in Utrecht komt de combinatie tussen sport en onderwijs, in en rond sporthallen en gymzalen regelmatig voor. “Allochtone kinderen kunnen E-sports doen, een soort door gaming en beamers gestuurde bewegingsactiviteit op dansmatten”, vertelt Hendriks. “Ze kunnen daarvoor terecht in een kerkgebouw. De eerste vrijdag waren er dertig kinderen, de tweede vrijdag zestig en de derde keer waren negentig kinderen present”, aldus Hendriks. Kung Fu, Aikido, handboog-schieten en squash zijn andere sporten die om ruimte vragen in Enschede. En in plaats van in de Twentse schouwburg in het centrum kan een verkeersmarkt voor 1300 brugklassers nu terecht bij een sportvereniging die niet alleen voldoende parkeerplaats heeft maar ook ruimte voor de oefeningen die de leerlingen moeten doen.

Muziekverenigingen, yoga, saxofoonles, hondendressuur, Hendriks overlegt een bonte lijst van vraag en aanbod, waaruit al verschillende matches zijn voortgekomen. De damvereniging is blij met een onderkomen in het buurtservicecentrum van de woningbouw-vereniging, de dakloze huurdersfederatie vond na bemiddeling voor twee jaar onderdak bij een zorginstelling (met een bushalte voor de deur). “Dat kan nog belangrijk verbeteren als we bekender worden door het verspreiden van flyers en posters en onze website helemaal in orde is”, aldus de medewerker van de Voorzieningscompagnie.

## Discussie

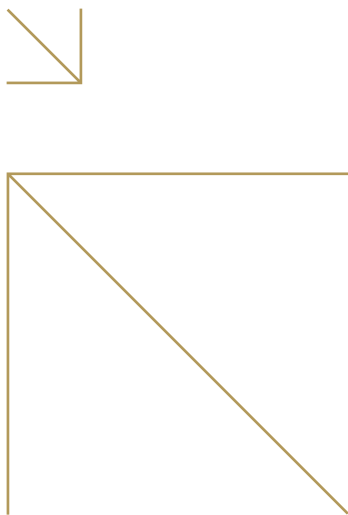
Versnipperd bezit en verborgen leegstand is er genoeg in Enschede. Veel ruim bemeten vastgoed is niet in handen van gemeente of corporatie en daar is veel mee te doen. Dat geldt ook in andere steden die op de IPSV-themamiddag aanwezig zijn. In Amsterdam verloopt veel op het niveau van de stadsdelen en is zelfs onduidelijk wie een gebouw nu precies in eigendom heeft, zegt Lammert Huberts van de Dienst Maatschappelijk Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Ook in Alkmaar, Den Bosch, Haarlem, Helmond vinden vertegenwoordigers de Enschedese aanpak slim en goedkoop en zeggen ervan te kunnen leren.

De aanpak kan ook ‘sociale bijvangst’ opleveren wanneer zich een fysiotherapeut of tandarts extra in de buurt vestigt. Het komt immers direct de bewoners ten goede. Ook kan de samenwerking tussen zorginstellingen en gemeenten erdoor verbeteren. Een centrale, neutrale coördinatie die zich boven het eigenbelang positioneert van de vragers en aanbieders lijkt van doorslaggevend belang. Het doorkruist het alleenrecht van menig gebruiker van een gebouw. Anderzijds moet een goed lopende club ook in zijn recht gelaten kunnen worden.

Een kanttekening is dat dergelijk direct bemiddelen tussen vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed in de wijk mogelijk een lange termijnperspectief in de weg kan staan. Dergelijk samenkomen van vraag- en aanbod kan ook in nieuwbouw tot meer effectief gebruik leiden.

## Nieuw Welgelegen

Dat laatste is precies het geval bij sportpark Nieuw Welgelegen in Utrecht, vertelt projectleider Leo Jansen. Want de nieuwe multifunctionele accommodatie op het sportpark maakt dat er elders twee locaties van scholen vrijkomen voor herontwikkeling. Er is gekozen voor een hoog afwerkingsniveau voor de twintig duizend vierkante meter sporthallen, wat mede mogelijk werd doordat Nieuw Welgelegen zeventig procent van de opbrengst van de beide herontwikkelingslocaties mocht meenemen. Ook de IPSV-subsidie hielp.



Het Utrechtse project ligt strategisch tussen het stationsgebied, de grote binnenstedelijke vinex-locatie Dichterswijk en de Vogelaar/wijk Kanaleneiland. “Misschien niet zo gedegen als in Enschede, waar alle vastgoed bekeken is, maar toch zijn we begonnen met alle gemeentelijke voorzieningen in de buurt te inventariseren”, vertelt Janssen.

Al snel na de start, in 2002, werd het nieuwe project een katalysator voor activiteiten in de wijk. Behalve de beide sporthallen (die boven elkaar worden gebouwd met een tussenruimte voor cultuur) is er voorzien in een aula en wijktheater, een leisuiredak en een centrale entree met tal van ruimten voor voorzieningen en kantoorachtige werkgelegenheid. “De tussenruimte is dermate goed geïsoleerd dat er ook feesten kunnen worden gehouden, van diskjockey met rapmuziek tot en met een Turkse bruiloft”, vertelt Janssen enthousiast. Het hele project kost veertig miljoen euro. De partners bestonden naast de DMO van de gemeente Utrecht uit de Omnivereniging Zwaluwen Utrecht, de stichting sportzaal en al snel uit VMBO-school Willibrord (1200 leerlingen). Ook ROC ASA (300 leerlingen) haakte aan. Verder deed jeugdhulpvereniging Leo Stichting mee, net als vereniging Sport Utrecht. “De kracht is om een procesaanpak te realiseren die een lange adem heeft, want het hele ontwikkelingsproject loopt van 2002 tot 2009”, aldus Leo Janssen.

Dat proces verloopt langs vier parallelle sporen. Naast het gebouw is er een inhoudelijke samenwerking, de zorg voor het beheer en de exploitatie en de procesaansturing. “Contractering van de partners, strakke betrokkenheid en projectorganisatie, het elkaar afrekenen op concrete gefaseerde deelresultaten per spoor en een duidelijk onderscheid tussen primair betrokkenen en anderen is daarbij van groot belang”, houdt Janssen het gehoor voor. “Het proces is het cement tussen de stenen.”

“De partners gaan zelf de ruimten programmeren en gaan er zelf voor betalen. Er is wel ondersteuning in de vorm van een programma-coördinator, maar ze moeten het zélf doen”, aldus Janssen. De partners nemen gezamenlijk de verantwoordelijkheid om onderwijs, sport, cultuur en welzijn op de multifunctionele accommodatie te verzorgen. “Er wordt één wereld gecreëerd waarin jongens en meiden sociaal aan elkaar en aan de wijk worden gebonden, kortom, één wereld ook waarin opvoeders, het onderwijs en de omgeving elkaar versterken”, aldus Leo Janssen. De VMBO-leerling komt aldus in aanraking met sport, fitness, zang en

dans. En niet onbelangrijk is dat ze ROC-mensen ontmoeten. In de multihal, waarvoor zich ook al kerken hebben gemeld kunnen tal van activiteiten worden ontplooid.

De gemeente Utrecht is eigenaar en ontwikkelaar, de samenwerkende partners beheren het complex in een aparte BV, die een PPS afsluit met de afdeling sport van de gemeente en met de stichting sportzaal. De gemeente verhuurt aan de scholen en aan de BV. De eigen ruimtes van de scholen zijn voor eigen verantwoordelijkheid. En wat kost het? “Uitgangspunt is dat de vierkante meterprijs niet hoger is dan elders, ondanks de aanwezigheid van investeringen in dure faciliteiten”, aldus Janssen. “Er zal bovendien een gedifferentieerd tarief worden gehanteerd, van 120 euro per vierkante meter voor kantoren of horeca-A-exploitanten die het kunnen betalen tot bijna 0 euro voor wijkgerichte activiteiten zoals de allochtone damesfitnessclub Lady Fit. We streven naar een mix van commerciële en maatschappelijke ondernemingen.” IPSV-subsidie en de 70 procent van de grond-opbrengsten van de oude locaties maken dat mogelijk. Janssen schat dat de multifunctionele accommodatie mogelijk wel duurder (in elk geval niet direct goedkoper) is dan wanneer iedereen ieder voor zich een locatie had ontwikkeld.

### Samenvatting

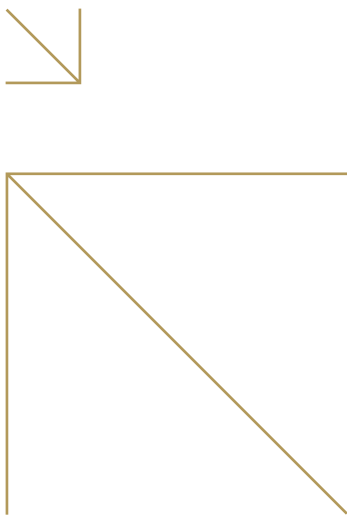
De Voorzieningscompagnie in Enschede toont aan dat het loont om een gedegen inventarisatie te maken van vastgoed dat mogelijk te ruim in zijn jasje zit. Door handig matchen van vraag en aanbod kunnen veel wijkgerichte activiteiten snel en goedkoop onderdak vinden, al is het vaak tijdelijk.

Deze inventarisatie moet zich uitstrekken tot alle vastgoed. Naast gemeentelijk en corporatiebezit kan daarbij worden gedacht aan kerken, sportzalen en hallen, zorginstellingen.

Het is moeilijk in zijn algemeenheid aan te geven of maatschappelijk vastgoed kan worden gerealiseerd in een afzonderlijk gebouw, een bedrijfsverzamelgebouw of een multifunctionele accommodatie (mfa).

Wanneer het totaal van investeringskosten en beheerkosten in aanmerking wordt genomen is de mfa meestal niet de goedkoopste variant van maatschappelijk vastgoed en vergt het extra randvoorwaarden. Reden om het wel te doen kan liggen in de programmatiesche meerwaarde van activiteiten onder één dak en in het toevoegen van een gebouw met allure aan een wijk.

In stedelijk gebied waar de grond schaars en veel waard is, is een mfa eerder financieel haalbaar.



- Eerste randvoorwaarde voor een mfa: De mfa vraagt vooral gedreven en betrokken partners, zoals blijkt uit het voorbeeld van Nieuw Welgelegen in Utrecht.
- Een tweede voorwaarde voor een mfa is dat de betrokken partners complementair zijn en geen concurrenten zijn van elkaar. In Utrecht levert het samengaan van zowel een VMBO-school als een ROC een onderwijsketen op die meerwaarde heeft.
- Daarnaast zijn ten derde ondanks drive en complement keiharde contracten nodig en concrete werkafspraken. Speciale aandacht is nodig voor het procesmanagement (in Utrecht langs vier parallelle sporen), zeker doordat het in geval van een mfa vaak om een zaak van lange adem gaat.
- Er is ten vierde extra aandacht nodig voor het beheer en exploitatie. In een mfa is dat dwingender dan in een bedrijfsverzamelgebouw. De koster van de kerk wil geen rommel en de juf van de school wil niet dat de bankjes en stoelen de volgende dag plotseling anders staan, nadat het lokaal voor kinderopvang is gebruikt.

### Colofon

De themabijeenkomst 'Wijkaanpak en maatschappelijk vastgoed' werd gehouden op 8 september 2008 in de kantine van sportpark Nieuw Welgelegen te Utrecht. De organisatie is in handen van SEV Realisatie in opdracht van het ministerie van VROM, in het kader van IPSV en de stedelijke vernieuwing in uitvoering.

### Deelnemers

M. van Aren (MvA Stedelijke Architectuur), M. ter Berg (Woonwaard Noord Kennemerland), F. Bijl (Gemeente Rotterdam), W. Bogaarts (Gemeente Helmond), H. van de Bunt (Gemeente Utrecht), M. Grotenhuis (Stuurgroep Nieuwendam Noord), D. Gunning-Willemse (Gemeente Amsterdam), N. Hoogland (Gemeente Utrecht), L. Huberts (Gemeente Amsterdam), F. Kersen (Minos & Twisk BV), J. Klopstra (Gemeente Zaanstad), H. Lemmers (Reinier van Arkelgroep), D. Noordennen (Gemeente Rotterdam), P. Perdon (Wooncom), H. Politiek (Gemeente Amsterdam), S. Roozen (Pré Wonen), G. Ruijsink (Stuurgroep Nieuwendam Noord), P. Spruijt (Gemeente Helmond), J. Wanner (Gemeente Utrecht), R. Zee (Gemeente Rotterdam).

### Sprekers

Niek Hendriks	Gemeente Enschede
Leo Janssen	Gemeente Utrecht
Mark van Leent	De Wijkplaats

### Verlag

René Didde

### Meer informatie:

- SEV Realisatie, Fokke de Jong, Postbus 1833, 3000 BV Rotterdam, Telefoon: 010 – 282 50 90, E-mail: ipsv@sev-realisatie.nl
- Wilt u meer weten over het InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing (IPSV), ga naar [www.vrom.nl/ipsv](http://www.vrom.nl/ipsv). Hier vindt u onder andere wet- en regelgeving, kamerstukken, de IPSV-themabrochures en voorbeeldprojecten.
- Voor de laatste ontwikkelingen op het gebied van de krachtwijken van minister Vogelaar, ga naar [www.vrom.nl/wijkverbetering](http://www.vrom.nl/wijkverbetering)



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**  
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP → Den Haag → [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Ministerie van VROM →**

staat voor ruimte, milieu, wonen, wijken en integratie. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

**Nederland is klein. Denk groot.**