

# Je accommodatie verdienen met het vegen van de winkelstraat

*nieuwe opgaven voor burgerinitiatieven en beheerders*

**Author(s)**

de Zeeuw, A.

**Publication date**

2017

**Document Version**

Final published version

**Published in**

10 jaar Barometer Maatschappelijk Vastgoed

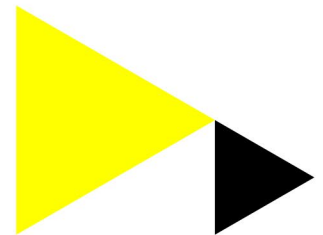
**License**

CC BY-NC-SA

[Link to publication](#)

**Citation for published version (APA):**

de Zeeuw, A. (2017). Je accommodatie verdienen met het vegen van de winkelstraat: nieuwe opgaven voor burgerinitiatieven en beheerders. In A. van den Beemt-Tjeerdsma (Ed.), *10 jaar Barometer Maatschappelijk Vastgoed: impact, trends en ontwikkelingen* (pp. 255-262). Hanzehogeschool Groningen.

**General rights**

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

**Disclaimer/Complaints regulations**

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please contact the library: <https://www.amsterdamuas.com/library/contact/questions>, or send a letter to: University Library (Library of the University of Amsterdam and Amsterdam University of Applied Sciences), Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

# **10 jaar Barometer Maatschappelijk Vastgoed**

Impact, trends en ontwikkelingen

## Colofon



**Hanzehogeschool  
Groningen**

University of Applied Sciences

Kenniscentrum Noorderruimte

Lectoraat Maatschappelijk Vastgoed

---

Druk	De Boekdrukker, Amsterdam
ISBN	978-90-827076-1-8
NUR	805
1 <sup>e</sup> oplage	5 oktober 2017
Omslag	Jan Veuger en De Boekdrukker
Advies- en redactieraad	A. (Annette) van den Beemt – Tjeerdsma MSc

© CC BY-NC-SA 4.0. Jan Veuger

*Alles uit dit artikel mag worden gebruikt zonder toestemming van de auteur, onder de voorwaarde dat u deze niet voor commerciële doeleinden gebruikt, onder dezelfde licentie uitbrengt en de bron correct aangeeft: Veuger, J. et al. (2017), 10 jaar Barometer Maatschappelijk Vastgoed, Groningen.*

## **Je accommodatie verdienen met het vegen van de winkelstraat**

Nieuwe opgaven voor burgerinitiatieven en beheerders

*dr. ir. A. de Zeeuw*

Of het nu gaat om beheer van buurthuizen door bewoners, groenprojecten, zorgcoöperaties of daklozenopvang door vrijwilligers: in Amsterdam zijn er honderden burgerinitiatieven actief. Ze brengen meer sociale cohesie in de wijk en zorgen voor sociale activering. Er zijn echter twee ontwikkelingen die het voortbestaan van burgerinitiatieven bedreigen: het dichtdraaien van de subsidiekraan en het verhogen van de huurkosten voor vastgoed. De oplossing hiervoor biedt ook weer nieuwe kansen, mits de gemeente hier een faciliterende rol in speelt.

Door de financiële crisis vanaf 2008 moest er de afgelopen jaren flink bezuinigd worden. Dit leidde ertoe dat meerdere sociale accommodaties, waar deze initiatieven in gehuisvest zijn, niet meer op de traditionele wijze konden worden voortgezet. Wat we in Amsterdam zien is dat burgerinitiatieven steeds vaker genoodzaakt zijn tot het vinden van inkomstenbronnen om de huur van hun maatschappelijk vastgoed terug te verdienen. Dit gebeurt bijvoorbeeld door het groenbeheer of het reinigen van de openbare ruimte. In dit artikel komt aan de orde welke veranderingen en opgaven dit met zich brengt voor de burgerinitiatieven en hun counterparts, zoals beheerders van maatschappelijk vastgoed en gebieden.

### **Terugkijken: Bezuiniging en verzakelijking gemeentelijk vastgoedbeleid**

De afgelopen jaren zagen we in Amsterdam vele, vaak succesvolle, burgerinitiatieven ontstaan. De zogeheten wijkaanpak van de gemeente ondersteunde dit. In de periode van de wijkaanpak was er apart budget van het rijk voor initiatieven van bewoners in de aanpakwijken. Nadat de Rijksfinanciering

in 2012 eindigde, ondersteunde de gemeente op andere manieren nieuwe vormen van initiatief van bewoners.

Het past in een bredere ontwikkeling, die van de participatiesamenleving waarin burgers steeds meer taken van de overheid overnemen. Dit is mede een gevolg van de omvorming van de verzorgingsstaat die gepaard gaat met bezuinigingen. Over de gevolgen hiervan zijn de meningen binnen de politiek verdeeld (Movisie, 2015). Sommigen geven aan dat het de sociale samenhang kan versterken en waarde toevoegt aan de buurt. Anderen waarschuwen dat het in een verkapte bezuiniging kan uitmonden. De WRR (2016) waarschuwt voor te hoge verwachtingen ten aanzien van de zelfredzaamheid van burgers.

De opkomst van de burgerinitiatieven gaat gepaard met bezuinigingen. Zo worden bijvoorbeeld verschillende accommodaties waar deze initiatieven gebruik van maken gesloten. Er is sprake van verzakelijking en actief vastgoedbeheer van het gemeentelijk vastgoedmanagement, zoals beschreven in de Barometer maatschappelijk vastgoed 2015.

---

Op het gebied van vastgoed zijn er in vergelijking tot de vorige bestuursperiode recent twee grote veranderingen doorgevoerd. Ten eerste heeft de totstandkoming van de RVE vastgoed, met de in maart 2015 vastgestelde uitwerking 'Stedelijke vastgoedstrategie' ertoe geleid dat de kosten voor huisvesting van maatschappelijke activiteiten helder en inzichtelijk gemaakt worden. Daarnaast wordt voor het aflossen van de schuld van de gemeente Amsterdam veel vastgoed verkocht. Binnen de context van de aantrekkende vastgoedmarkt wordt het verkopen hiervan steeds aantrekkelijker.

Als gevolg hiervan kunnen de huurprijzen van accommodaties in eigendom van de gemeente stijgen (zie ook: Gemeente Amsterdam, Gemeentelijke Vastgoedstrategie, 2014).

---

*Box 1: Gemeentelijk vastgoedbeleid*

Het zakelijker aanpakken van gemeentelijk vastgoedbeleid is enerzijds noodzakelijk, maar leidde ook tot hogere huurkosten voor burgerinitiatieven. Hoe komt dit aan in de wereld van de burgerinitiatieven? Er lijken grosso modo twee oplossingsrichtingen te zijn: het vinden van andere huisvestingsoplossingen of het

vinden van inkomstenbronnen om dekking te vinden voor de hogere huurkosten voor het maatschappelijk vastgoed. We geven onderstaand een voorbeeld.

### **Dagbestedingsproject Haarlemmerstraat**

Het Dagbestedingsproject (DBP) annex koffiehuis aan de Amsterdamse Haarlemmerstraat wordt sinds jaar en dag gebruikt als dagbestedingsopvang voor daklozen. De daklozen die dienst doen als vrijwilligers verkopen er koffie, maken tosti's die ze weer aan daklozen verkopen. Ze beheren een tweedehandskledingwinkel en vegen de straat. Daarmee kunnen de daklozen een paar euro per dag verdienen. Het koffiehuis had tot een paar jaar terug nog drie, vaste medewerkers die alles organiseerden en de daklozen begeleidden. Maar in 2012 bezuinigde de gemeente op de dagbesteding. Het leek daarmee alsof het koffiehuis moest sluiten, maar na een handtekeningactie bleef er toch wat subsidie over.

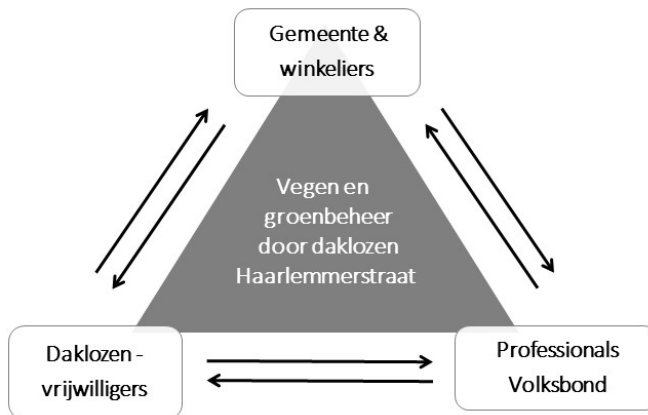
Het koffiehuis werd afhankelijk van vrijwilligers en heeft nu twee parttimers in dienst. Het draait voor een groot deel ook op donaties. Maar dat was onvoldoende. Men zocht naar manieren om het ondanks tekort aan geld en mensen op een ordelijke manier te laten verlopen, en ook nog eens genoeg geld te kunnen verdienen om de huisvestingskosten van het koffiehuis, de kledingwinkel en de veegdienst te betalen en de ingeschreven daklozen van een zakcentje te kunnen voorzien.

De dak- en thuislozen bij het Centraal Station in Amsterdam beheren de Haarlemmerstraat en verdienen zo geld voor hun maatschappelijk vastgoed voor dak- en thuislozenopvang.

### **Welke waarde ontstaat er voor de wijk?**

Door deze werkwijze zien we, als bijvangst, nieuwe mooie vormen van kruisbestuiving met de wijk ontstaan. In het geval van DBP Haarlemmerstraat werkt dit als volgt.

- De dak- en thuislozen bij DBP maken de winkelstraat schoon en onderhouden er het groen en verhuren de ruimte van het koffiehuis 's avonds voor evenementen.
- In plaats van het veroorzaken van overlast ontstaat er een situatie waarin ze waarde toevoegen aan de winkelstraat.
- De winkeliers stellen hun overvloedige etenswaren ter beschikking en zamelen geld in voor DBP.
- De gemeente verschuift van subsidiegever naar opdrachtgever van DBP voor wat betreft het schoonmaken van straten. Ook de winkeliersvereniging is een opdrachtgever.
- Door de inkomsten uit het vegen kan DBP de huur van het koffiehuis op de Haarlemmerstraat bekostigen. Door de werkzaamheden en uitvalsbasis van het koffiehuis worden ze langzaam weer actief. Hierdoor worden meer dak- en thuislozen betrokken en kunnen enkelen een stap maken in participatie.



*Figuur 1: waardetoevoeging aan de wijk in beeld (DBP Haarlemmerstraat)*

### **Werkelijkheid of utopie?**

Is bovengeschetste kruisbestuiving in de wijk werkelijkheid of utopie? Biedt het voorbeeld DBP een duurzame oplossing? De realiteit anno 2017 is dat bij veel burgerinitiatieven in Amsterdam door bezuiniging van subsidies en verhoging van de vastgoedprijzen sluiting boven het hoofd hangt. En er zijn nog andere obstakels.

Maatschappelijke initiatieven lopen aan tegen verschillende barrières bij het verkrijgen van opdrachten. Dit komt onder meer doordat de leefwereld van bewoners en de wereld van de verschillende instituties van de overheid niet goed op elkaar aansluiten. In de institutionele wereld spelen wettelijke regels en aanbestedingsvereisten. Er zijn kwaliteitscertificaten en diploma's die getoond moeten worden bij het meedingen naar opdrachten of waarover schriftelijke gerapporteerd moet worden. In de wereld van bewonersinitiatieven gaat het om andere zaken, zoals het op vrijwillige basis samen met anderen wat doen voor de wijk. Ook is de taal anders (zie ook: Ballafkih e.a., 2016).

DBP Haarlemmerstraat staat hierin niet alleen. Veel andere initiatieven, zoals de bewonersinitiatieven Lucaszorg in Amsterdam Nieuw-West en Pek-o-Bello in Noord staan voor een soortgelijke uitdagingen als het gaat om groenbeheer of buurtzorginitiatieven (HvA Werkconferentie zorg in de wijk, 23 maart 2016). Het is een uitdaging voor burgerinitiatieven om aan institutionele vereisten en bezuinigingen het hoofd te bieden.

### **Wat zijn opgaven voor de toekomst?**

De gemeente Amsterdam heeft de bestuurlijke ambitie Ruimte voor maatschappelijk initiatief (2016) opgesteld. Dit gaat bijvoorbeeld om: mogelijkheden voor mensen met een uitkering, gebruik van vastgoed, flexibel en integraal financieren. De vraag is of de bovengenoemde kwesties hiermee voldoende worden opgelost. Het blijft voor burgerinitiatieven echter een hele uitdaging om financieel rond te komen in de nieuwe situatie. Daarom zijn er nog de nodige aanvullende stappen te nemen.

Onderstaand zijn een aantal mogelijke opgaven voor de gemeente, betrokken instellingen en burgerinitiatieven in beeld gebracht.

- Ten aanzien van gemeentelijk vastgoedbeleid moet er rekening gehouden worden met maatschappelijke implicaties van verzakelijking. Sociale opbrengsten in de wijk zoals meer cohesie en activering van bewoners kunnen onbedoeld worden belemmerd. De gemeente kan met burgerinitiatieven en



instellingen in de wijk samen zoeken naar structurele oplossingen voor efficiënter gebruik van maatschappelijk vastgoed.

- Gemeentelijk beleid dient actief in te spelen op het bieden van kansen voor bedrijfsmatige ontwikkeling van initiatieven, door de condities waaronder ze opdrachten kunnen verkrijgen te verbeteren. Condities gaan uit van professionele organisaties, terwijl veel burgerinitiatieven dat nog niet zijn.
- Er dienen tools te komen voor de aan de burgerinitiatieven verbonden professionals, en vrijwilligers, zodat ze op het nieuwe beleid in kunnen spelen. Dit betreft sociale professionals maar ook beheerders van openbare ruimte.

Naast efficiënter gebruik van maatschappelijk vastgoed, ligt er een grote opgave voor burgerinitiatieven in het vinden van nieuwe subsidiestromen of andere financiering. Om benodigde inkomstenstromen te genereren, is het van belang meer bedrijfsmatig denken te introduceren binnen deze initiatieven. Daarnaast is een meer ondernemende houding aan de orde. Uit lopend onderzoek van de Hogeschool van Amsterdam (HvA, 2016) is naar voren gekomen dat bij burgerinitiatieven maatschappelijke waarden veelal dominant zijn. Dit ligt in lijn met recent onderzoek van Tonkens en Verhoeven. Mensen voegen zich niet primair bij burgerinitiatieven om bedrijfsmatige redenen, maar vooral om sociale motieven en om bij te dragen aan de buurt (Tonkens en Verhoeven, 2011). Leervragen in dit kader liggen op het vlak van:

- Wat is een goede organisatiestructuur en plan voor ons initiatief?
- Hoe kan ik financiering krijgen voor ons initiatief?
- Hoe kan ik slim omgaan met ruimtegebruik en de huur van ons pand terugverdienen?
- Hoe zorg ik ervoor dat we serieus genomen worden door andere (grotere) partijen?
- Hoe kan ik onderhandelen met de overheid en commerciële partijen?

Daarnaast is het zaak voor burgerinitiatieven opdrachten in te zetten op een wijze dat dit gekoppeld is aan de beoogde waardetoevoeging van het maatschappelijke

initiatief aan de wijk (zie ook: Kruijer e.a. 2015). Of en hoe dit past, is afhankelijk van het doel van het initiatief.

## **Conclusie**

Binnen de gemeente Amsterdam is een tendens tot meer bedrijfsmatigheid, die zich heeft doorvertaald naar de burgerinitiatieven in de wijk. Er zijn minder subsidies en met het vastgoed van burgerinitiatieven wordt zakelijker omgegaan. Het vastgoedbeleid is gemeentebreed centraal aangestuurd en geprofessionaliseerd en in kaart gebracht. Voor de burgerinitiatieven komt dit erop neer dat er hogere huurtarieven in rekening worden gebracht. Deze nieuwe omstandigheden nopen burgerinitiatieven zich ondernemender te gaan opstellen. Behalve risico's levert dit ook kansen op.

Het ligt, in het verzorgingsstaatdenken, voor de hand dat wijkprofessionals van de gemeente en opbouwwerkers van welzijnsorganisaties de burgerinitiatieven hierin ondersteunen. Het speelveld van professionals en vrijwilligers rond maatschappelijke burgerinitiatieven bleef echter de afgelopen jaren voortdurend schuiven, dit door terugdringing van de verzorgingsstaat en gemeentelijke centralisatie. Onderstaand beeld bleek uit de genoemde rapportage in het kader van HvA onderzoek naar het ondersteunen van burgerverbanden (HvA, 2016).

- Verschillende gemeentelijke onderdelen, zoals die van vastgoedbeheer, centraliseerden en de stadsdelen zijn sterk afgeslankt.
- De wijkprofessionals die er nog vanuit de gemeente en instellingen in de wijk zijn hebben vanuit hun functie een steeds beperktere rol in het realiseren van de doelen van de burgerinitiatieven.
- Tegelijkertijd komt een nieuw type speler in het veld naar voren; die van de ondernemende burger (vrijwillig of deels betaald), die een regierol heeft in het realiseren van een burgerinitiatief (Zie ook: Brink de Ruiters, 2015).
- Deze moet op het gebied van stedelijk groen, reiniging of anderszins zijn tegenspeler vinden in de professionals van gemeente, corporaties of andere organisaties als opdrachtgever (in Barometer maatschappelijk vastgoed (2015))

is een pleidooi voor een integrale aanpak in de cultuursector, waarin bedrijfsvoerings- en vastgoedvraagstukken worden meegenomen).

Anno 2017 zien we dat op de wijkprofessionals in bijvoorbeeld de Amsterdamse setting sterk is bezuinigd en dat deze gefragmenteerd opereren naar burgerinitiatieven toe.

In dit veld lijken het de zogenaamde 'ondernemende burgers' te zijn die in de participatiesamenleving verantwoordelijkheid nemen en een stem geven aan om de belangen van burgerinitiatieven. Ze staan hierbij voor een grote opgave.

Het is voor het slagen de participatiesamenleving zaak, dat ze zowel beleidsmatig als in de wijk, de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben. Het is in dat kader een opgave voor beheerders van maatschappelijk vastgoed en gebieden dit mee te nemen in hun beleid.

## Referentielijst

- Brink, G. Van den (2013) en de Ruijter D. Culturele kansen, Prometheus, Bert Bakker.
- HvA (2016) Intakerapportage van het HvA RAAK onderzoek Vernieuwd handelingsrepertoire voor participatieprofessionals.
- Klerk, de E. (2015) De stenen Uitdaging, in Barometer maatschappelijk vastgoed.
- Ballafkih, H. e.a. (2016) Meedoen in Nieuw West. Hogeschool van Amsterdam.
- Kruiter, H., Kruiter, A.J. Blokker. B. (2015) Hoe waardeer je een maatschappelijk initiatief? Wolters Kluwer.
- Movisie (2015) De voordelen van de participatiesamenleving. Verkregen van: <https://www.movisie.nl/artikel/voordelen-participatiesamenleving>.
- Tonkens, Prof. Dr. E.H., Verhoeven, Dr. I. (2011) Bewonersinitiatieven: proeftuin voor partnerschap tussen burgers en overheid Een onderzoek naar bewonersinitiatieven in de Amsterdamse wijkaanpak.
- Vliet van, H. (2015) Nieuwe organisatie sleutel tot actief vastgoedbeheer in Amsterdam in Barometer maatschappelijk vastgoed.
- WRR (2016) Weten is nog geen doen, een realistisch perspectief op redzaamheid. AUP.