

## Voorbeeldprojecten

Het Lab start met vijf gemeenten en zes projecten. Een aantal projecten die hun pitch hielden tijdens de kick-offbijeenkomst:

### Gemeente Tilburg

#### Situatie toen

Vijf wijkcentra in Tilburg moeten in 2011 sluiten vanwege gemeentelijke bezuinigingen, waaronder Wijkcentrum de Back en Wijkcentrum In De Boomtak.

#### Consequenties

De toenmalige gebruikers (waaronder welzijnsorganisaties) moeten uit het pand. Zij zouden kunnen verhuizen naar MFA's (multifunctionele accommodaties) elders in de stad.

#### Initiatieven

Enkele wijkbewoners besloten de twee centra zonder steun van de gemeente te behouden voor beide wijken.

- Voor Wijkcentrum De Back was dit het burgerinitiatief/de Wijkvereniging Zorgvlied (opgericht in 2005), die zich hebben verenigd in 'Stichting ter exploitatie v. wijkcntr. Zorgvlied Tilburg'. De vereniging heeft het feitelijk beheer en exploitatie in handen gegeven van de Stichting.
- Wijkcentrum In De Boomtak is van de beheerstichting Beheer en Exploitatie In De Boomtak (B&E In De *Boomtak*). In het bestuur van de stichting zitten wijkbewoners met bestuurservaring. Daarop zijn ze ook geselecteerd. Wonen in de wijk is geen uitsluitende voorwaarde, ook bezoekers van buitende wijk zijn welkom immers!

#### Haalbaarheid

De initiatiefnemers van beide locaties hadden de kennis en het netwerk om een gedegen businessmodel op te stellen en een verzoek bij de gemeente in te dienen om het centrum tegen een maatschappelijk tarief te kopen en te exploiteren.

#### Situatie nu

Beide centra hebben zich ontwikkeld tot volwaardige faciliteiten met maatschappelijk doel.

#### Knelpunten

- De exploitatie zonder subsidie is lastig; het gebruik door maatschappelijke partijen genereert weinig inkomsten.
- Verdienmodellen staan onder druk staan door onder andere wet- en regelgeving. Beide centra worden mogelijk weer afhankelijk van subsidie.

#### Opmerkingen

- Wijkcentrum De Back gaat van het gas af. Door isolatie, zonnepanelen en een luchtwarmtepomp wordt De Back steeds meer energieneutraal. Dit is mede mogelijk gemaakt door een subsidie van de gemeente voor de warmtepomp. Er wordt nagedacht over de optie van elektrische deelauto's in de wijk.

- Wijkcentrum In De Boomtak: om aankoop van het pand Boomstraat 81 (mede) mogelijk te maken is in 2014 Coöperatie In De Boomtak opgericht. Hiervoor is een bedrag van 75.300 euro opgehaald in de wijk door verkoop van certificaten. Na 15 jaar is alles afgelost en daarmee het buurthuis in eigendom van de buurt.

*“Hoewel de wijkcentra mede door bezuinigingen 2011 moesten sluiten,  
bracht het ook nieuwe kansen met zich mee”*

Jack de Wilde, beleidsadviseur Sport en Welzijn, gemeente Tilburg

*“In de Boomtak kan niet voortbestaan zonder inbreng van de wijkbewoners.  
Vrijwilligers worden ingezet op hun persoonlijke kwaliteiten en voorkeuren.*

*Voor iedereen wordt een passende plek gezocht”*

Lisette Sweep, voorzitter stichting B&E In De Boomtak

## Alphen aan den Rijn

### Situatie toen

De actieve (landelijke spelende) waterpolovereniging gaf aan dat de twee overdekte zwemcomplexen Aquarijn en de Hoorn niet optimaal gebruikt werden.

### Initiatief

De twee zwembaden hebben samen de BV De Thermen 2 opgericht en de volledige exploitatie op zich genomen. Een jaar later is ook de gehele verantwoordelijkheid van beheer en groot onderhoud naar de BV gegaan.

### Haalbaarheid

De 2 zwembaden handelen in essentie als eigenaar, maar de budgetten hiervoor zijn niet overgedragen, omdat het bij zwembaden om erg veel geld gaat.

### Situatie nu

Vooraf voor het gebruik van sportaccommodaties stimuleert de gemeente Alphen aan den Rijn een grotere rol van de gebruikers/huurders.

### Knelpunt

Het is nog te persoonsafhankelijk.

### Opmerking

Op maatschappelijk vlak en efficiency is een groot succes behaald.

*“Ik zou nog een balans willen tussen enerzijds het aanbestedingsbeleid en subsidies en anderzijds de continuïteit en eigen financiering. Een verandering van houding/mentaliteit is ook belangrijk: in plaats van de houding dat het niet kan. Hoe kunnen we het wel realiseren?”*  
Paula Bouwman, procesregisseur wijken en kernen, gemeente Alphen

*“Als exploitant van de zwembaden willen wij de aanjager zijn om meer dan een bak met water voor elkaar te krijgen. Er moet ook een maatschappelijke component zijn en alleen al daarom moeten we wel succesvol samenwerken met allerlei organisaties”*

Remco Pielstroom, directeur, De Thermen 2

## Zoetermeer

### Situatie toen

De historische boomgaard de Hof van Seghwaert in Zoetermeer Seghwaert (1 hectare) is tot 2010 onderhouden door een teler. Daarna raakte de boomgaard verwaarloosd.

### Initiatief

Door verwaarlozing van de perenboomgaard hebben bewoners de gaarde van de gemeente overgenomen en omgetoverd tot een wijktuin. Het bewonersinitiatief dat zich heeft ontfermd over een van de laatste oude perenboomgaard van Zoetermeer heeft zich georganiseerd in de stichting De Hof van Seghwaert.

### Haalbaarheid

Een van de initiatiefnemers had veel ervaring als trekker van samenwerkingsverbanden. Ook kende hij de achtergrond en de (ontstaans)geschiedenis van de boomgaard (al sinds 1651 een boomgaard).

### Situatie nu

Het terrein is in bruikleen van de gemeente. Met het *right to bid* heeft het initiatief mogelijkheden om naar andere constructie over te gaan.

### Knelpunten

- 1 hectare kopen is onbetaalbaar.
- Samenspraak stond al vijf jaar hoog op de agenda in Zoetermeer. De politiek wilde daar alleen niets van weten.

### Opmerkingen

- De enige casus in het lab waarbij het gaat om grond (in plaats van een gebouw).
- De bewoners hebben van de boomgaard een letterlijk en figuurlijk bloeiend initiatief gemaakt. Hun leervraag is: 'kunnen we als collectief meerdere groenactiviteiten samen ontwikkelen aan *right to bid*'?

*"Bij de bouw van vele woonwijken in Zoetermeer zijn de vele boomgaarden verdwenen.*

*Wij willen dat de boomgaard behouden blijft,*

*ook omdat een belangrijke verbindende functie heeft in de wijk"*

Bert Dekkers, mede-initiatiefnemer namens een groep buurtbewoners

## Hilversum

### Situatie toen

De oude gemeentewerf stond in 2014 tien jaar leeg. Het pand was verwaarloosd, had ingegooide ramen, enzovoort.

### Initiatief

Twee buurtbewoners wilden in 2014 een ‘vergeten’ stukje Meent omtoveren tot een bloeiend terrein met maatschappelijke meerwaarde. Voor en door Meentbewoners met een uitstraling naar De Meent. In 2014 krijgen zij het beheer van het pand.

### Haalbaarheid

Ook in 2014 krijgt een van de initiatiefnemers de opdracht een haalbaarheidsonderzoek te doen naar de mogelijkheid het ideaal van een creatieve broedplaats met ateliers en ontmoetingsruimte ook op de lange termijn vorm te geven. Zij wordt gevraagd door afdeling vastgoed onder verantwoording van de wethouder, omdat ze eerder ervaring heeft met broedplaatsen in Amsterdam.

### Situatie nu

Op 2 maart 2019 is de Meentwerf officieel geopend door burgemeester Pieter Broertjes (mede-initiatiefneemster Lot Vermeer ontving een Gouden Gemeenstepeld). Stichting Meentwerf is een creatieve broedplaats. Het is de missie van de Meentwerf om jong en oud te inspireren op het gebied van kunst, cultuur, natuurbeleving en ontmoeting.

### Knelpunten

- Stichting Meentwerf kijkt of het pand kan worden aangekocht. Deze optie is in het haalbaarheidsonderzoek ook onderzocht, maar is er niet doorheen gekomen; het strookte niet met het toenmalige collegebeleid.
- De gemeente heeft allerlei goed bedoelde regels. Maar je komt steeds terecht bij een andere afdeling van de gemeente.

### Opmerkingen

De gemeente maakt een investeringskrediet vrij van 120.000 euro voor verbouwing van het pand. De stichting heeft eenzelfde bedrag geïnvesteerd met geld dat grotendeels is opgehaald bij fondsen. Stichting Meentwerf is bouwheer van de verbouwing, in nauw overleg met een bouwkundige van de gemeente. De investering van de gemeente wordt met de huur in tien jaar tijd door Stichting Meentwerf terugbetaald. Voor de huur afgesproken een marktconforme/kostprijsdekkende huurprijs.

*“De verbouwing was een hele klus. Om het betaalbaar te houden hebben vrijwilligers naast de aannemer veel zelf gedaan. Trots op het eindresultaat”*  
 Lot Vermeer, CEO van de Meentwerf en initiatiefnemer

*“Het right to bid is nu in het collegeprogramma opgenomen”*  
 Bas de Jong, strategisch beleidsadviseur, gemeente Hilversum

## Rotterdam

### Situatie toen

Het Wijkpaleis is ontstaan tegen de achtergrond van het wegvallen van wijkvoorzieningen en bezuinigingen. De inwoners van de wijk Middelland hadden behoefte aan een plek om samen te komen in de winter. Sinds 2015 heeft een groep bewoners en makers uit Rotterdam West een pop-upversie van het Wijkpaleis ontwikkeld op de 1e Middellandstraat.

### Consequenties

Er waren al veel initiatieven in de wijk, dit was de gelegenheid om die initiatieven te verenigen.

### Initiatief

Het Wijkpaleis is een initiatief van bewoners en makers uit Rotterdam West.

### Haalbaarheid

Het Wijkpaleis wil bijdragen aan de rechtvaardige stad en hiermee plek bieden voor persoonlijke groei en de gemeenschap én wijk economie van Rotterdam West als geheel versterken.

### Situatie nu

Het Wijkpaleis is nu gevestigd op de Claes de Vrieselaan in de voormalige Eloutschool. Daar kunnen ze meer makers huisvesten. Daarmee kunnen ze hun maatschappelijke impact vergroten en de wijk economie een positieve impuls geven.

### Knelpunten

- Het Wijkpaleis zat eerst in een ander pand van de gemeente. Toen dit pand via een aanbesteding verkocht werd hebben zij meegedongen, maar helaas verloren. Dat had onder andere te maken met het feit dat de maatschappelijke meerwaarde van betrokkenheid van bewoners en activiteiten voor de wijk onvoldoende ruimte kregen in de procedure.
- Het pand huren ze, maar de initiatiefnemers willen het in de toekomst graag kopen. Een *right to bid* zou hierbij helpen. Ge gemeente biedt nu een huurovereenkomst met optie tot koop. Mocht het Wijkpaleis tot koop willen overgaan, dan financiert de gemeente het verschil tussen de herbouwwaarde (aanzienlijk lager) ten opzichte van de hogere marktwaarde (taxatie van verkoopwaarde vrij van huur en gebruik). Het college kwam tot deze oplossing na aandringen van de gemeenteraad. Die vond dat de ambities van de wijk in eerdere verkoopprocedures van maatschappelijk vastgoed niet goed waren meegenomen.
- De gemeente Rotterdam worstelt met tijdelijke projecten die willen doorgaan.
- De gemeente Rotterdam en wijkinitiatieven worstelen vooral met de vraag hoe je een sluitende businesscase maakt.

### Opmerkingen

- Inmiddels zijn er in Rotterdam vijf verschillende *right to bid* projecten, waaronder het Wijkpaleis.
- De gemeente Rotterdam wil een kans bieden aan lokale partijen bij aankoop van maatschappelijk vastgoed. Voor *right to bid* komen de panden in aanmerking die leeg (komen te) staan en die de gemeente niet meer nodig heeft voor het huisvesten van een organisatie met een gemeentelijke maatschappelijke functie of voor een andere gemeentelijke doelstelling.

*“Trots op enorme hoeveelheid mensen en organisaties die we kunnen huisvesten.  
Zoals Samir uit Syrië. Hij werkte daar in de textielindustrie en verzorgt nu het reparatieatelier. Daar helpt hij  
studenten van de TU Delft een kiosk te bouwen”*

Marieke Hillen, bestuurslid, Stichting Het Wijkpaleis

*“Ik ben er trots op dat de energie in de wijk echt een plek heeft gekregen. Blij met dit soort initiatieven als het  
Wijkpaleis. Het zorgt voor beweging en energie in de stad”*

Ines Balkema, procesmanager R2C, en Harry Hoogenboom, bestuurs- en juridisch adviseur R2C, gemeente  
Rotterdam

*“Right to bid betekent (in tegenstelling tot right to challenge) dat je ook te maken hebt met een vastgoedonderdeel.  
De collega's van vastgoed moeten bij een mogelijke verkoop rekening houden met het gemeentelijke  
vastgoedportefeuille en hoe deze strategisch en volgens de regels in te zetten”*

Harry Hoogenboom, gemeente Rotterdam