

An aerial photograph of a residential courtyard. A brick building with a tiled roof and large glass doors surrounds a paved courtyard. Several people, including children and adults, are gathered in the courtyard. A blue swimming pool is visible in the background, surrounded by trees with autumn foliage. The text 'Handreiking Right to Bid in de praktijk' is overlaid on the top left of the image.

Handreiking Right to Bid in de praktijk

PLATFORM31

De (her)waarde(ring) van maatschappelijk vastgoed

Inhoud

Inleiding 3

Leeswijzer 3

1. Inspiratie uit het Verenigd Koninkrijk 4

Right to Bid in Engeland 4

2. Buurtrechten in Nederland 5

Uitdaagrecht in de praktijk 5

Right to Bid in de praktijk 6

3. De leervragen van de bewonersinitiatieven 7

Bewonersinitiatieven 7

De Meentwerf, Hilversum 7

In de Boomtak, Tilburg 8

Het Wijkpaleis, Rotterdam 9

Het succes van Verhalenhuis Belvédère 11

Gemeente Alphen aan den Rijn 13

De Hof van Seghwaert, Zoetermeer 14

4. De zes geleerde lessen 15

Les 1. Bewoners in actie voor waardevolle gebouwen 15

Les 2. Leren (her)waarderen 16

Les 3. Leren loslaten: randvoorwaarden en financiering 18

Les 4. Leren overnemen 21

Les 5. Leren van de ruimte binnen de regels 23

Les 6. Leren integraal denken en doen! 24

Tot slot en dankwoord 26

Democratie in actie

Het Laboratorium Right to Bid maakt onderdeel uit van het in 2018 opgestarte ondersteuningsaanbod en samenwerkingsprogramma *Democratie in Actie* voor, door en met gemeenten. Binnen dit programma werken de VNG en BZK samen aan de vernieuwing en versterking van de participatieve, lokale democratie en het lokaal bestuur. Belangrijkste uitgangspunten zijn een reeks van maatschappelijke belangen en opgaven op lokaal niveau, zoals de transformatie in het sociaal domein, de energietransitie, de overgang naar aardgas-vrije wijken en de implementatie van de Omgevingswet.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Inleiding

Onder de kop 'vernieuwing openbaar bestuur' in het regeerakkoord van 2017 staat de volgende tekst opgenomen:

"Het kabinet biedt ruimte aan initiatieven van burgers en verenigingen in de samenleving (...) Daarnaast gaan we samen met enkele gemeenten experimenteren met een recht op overname, waarbij lokale verenigingen of buurtbewoners het eerste recht krijgen om maatschappelijke voorzieningen over te nemen en de bijbehorende functie voort te zetten." (p.7)

Deze passage uit het regeerakkoord was de aanleiding voor VNG, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Platform31 om te onderzoeken hoe dit 'recht op overname' vorm zou kunnen krijgen in Nederland. Het 'overnamerecht' is namelijk geen Nederlandse uitvinding, maar een participatie-instrument afkomstig uit het Verenigd Koninkrijk waar het onder de naam Right to Bid onderdeel uitmaakt van de zogenaamde 'buurtrechten' uit de *Localism Act 2011*. In het vervolg van deze handreiking spreken we daarom van het Right to Bid en niet van het 'recht op overname'.

Laboratorium Right to Bid

Het doel van dit onderzoek was/is om tot een handreiking te komen, met lessen en bruikbare tips voor zowel gemeenten als bewoners(initiatieven) c.q. gebruikers. Om tot deze handreiking te komen, startten we het Laboratorium Right to Bid. Deelnemers aan het Lab waren ambtenaren, bestuurders, wetenschappers, bewoners(initiatieven) en sociaal-ondernemers uit zes gemeenten, die op enige wijze al te maken hadden met het Right to Bid en/of Right to Challenge (nu ook bekend als: uitdaagrecht). Ook werden diverse experts uitgenodigd.

Deze aanpak had voor ons belangrijke voordelen. Omdat het Right to Bid nog redelijk onbekend is, bood het Laboratorium ons de mogelijkheid om ervaringen op te halen uit de praktijk. Daarnaast hebben wij door het Lab gebruik kunnen maken van de invalshoeken, kennis en ervaring van ambtenaren, initiatiefnemers, sociaal-ondernemers en wetenschappers om het Right to Bid van zoveel mogelijk kanten te kunnen belichten.

In dit document leest u het resultaat. We hopen dat deze handreiking kan bijdragen aan een goede samenwerking tussen gemeenten en burgerinitiatieven!

Leeswijzer

Deze handreiking begint in hoofdstuk 1 en 2 met de huidige stand van zaken op het gebied van buurtrechten en wetgeving in het Verenigd Koninkrijk en Nederland. Hoofdstuk 3 laat inspirerende praktijkvoorbeelden zien en de problemen waar gemeenten en bewonersinitiatieven tegenaan lopen. In hoofdstuk 4 zijn de zes geleerde lessen te lezen, met veel tips voor gemeenten en bewonersinitiatieven. We sluiten af met een slot- en dankwoord.

Veel leesplezier!

1. Inspiratie uit het Verenigd Koninkrijk

In het Verenigd Koninkrijk zijn de buurtrechten wettelijk vastgelegd in de Decentralisatie- en Participatiewet *Localism Act 2011*. De wet heeft als doel de overdracht van beslissingsbevoegdheden van de centrale overheid naar bewoners en gemeenschappen op lokaal niveau makkelijker te maken. De *Localism Act* regelt vier buurtrechten, *Right to Challenge* (Recht om uit te dagen), *Right to Bid* (Recht op maatschappelijk vastgoed), *Right to Build* (Recht op zelfbouw) en *Neighbourhood Planning* (Recht op buurtplanning).

Right to Bid in Engeland

Right to Bid geeft in Engeland lokale gemeenschappen, de *communities*, het recht om gebouwen of grond waarvan zij vinden dat die maatschappelijke waarde voor de gemeenschap hebben, te nomineren als *an asset of community value*. Wanneer de gemeente bepaalt dat de nominatie aan de voorwaarden voldoet, wordt deze plek geregistreerd. Wanneer de eigenaar tot verkoop wil overgaan, moet dit bij de gemeente gemeld worden en wordt de buurt geïnformeerd.

Wanneer de buurt het gebouw of de grond zelf wil kopen, krijgt zij zes maanden de tijd om een competitief bod uit te brengen. Deze periode wordt een *moratorium* genoemd, de eigenaar mag het in die periode van zes maanden aan niemand anders verkopen. Als de huidige eigenaar niet akkoord gaat met het bod van de buurt, kan het gebouw of de grond aan andere partijen verkocht worden. Ook private panden kunnen onder de regeling vallen. Voor panden in eigendom van een lokale overheid is het gebruikelijker dat er ingezet wordt op een Community Asset Transfer.

Bij een Community Asset Transfer wordt een pand of grond overgedragen aan een bewonersinitiatief, in de praktijk vaak een bewonersbedrijf c.q.

wijkonderneming, tegen een prijs onder de marktwaaarde. Soms zelfs voor een symbolisch bedrag. Zo'n korting op de marktprijs wordt beargumentteerd op basis van de maatschappelijke waarde die een bewonersbedrijf aan de hand van zo'n gebouw zal weten te realiseren voor de buurt. Bij beide vormen, maar zeker bij een *Community Asset Transfer*, is het gebruikelijk dat de ontvangende partij in de buurt een rechtsvorm heeft met een *asset lock* (vermogensklem). Zo'n vermogensklem zorgt ervoor dat het vermogen dat opgebouwd wordt door een bewonersbedrijf, bijvoorbeeld aan de hand van een gebouw, bij het ontbinden van de organisatie overgedragen moet worden aan een organisatie met een vergelijkbare missie. Zo blijft dit vermogen behouden voor de buurt. Een voorbeeld van het Right to Bid in Engeland op basis van de *Localism Act 2011* is bijvoorbeeld The Ivy house (Londen), een buurtcafé, waarbij de *local pub*, sociaal-cultureel gezien een traditionele ontmoetingsplek is in de buurt. De overname van Bramley Baths (Leeds), een zwembad, is een voorbeeld van een Community Asset Transfer.



The Ivy House, Londen. Victoriaanse pub uit de jaren dertig.

2. Buurtrechten in Nederland

In tegenstelling tot Engeland zijn de buurtrechten tot nu toe nog niet in Nederlandse nationale wetgeving opgenomen. Wel stemde de minister-raad in met het wetsvoorstel 'Versterking participatie op decentraal niveau' (juni 2020). Het wetsvoorstel regelt dat gemeenten in artikel 150 lid 1 van de Gemeentewet de opdracht/mogelijkheid krijgen om in een participatie-verordening op te nemen hoe inwoners en maatschappelijke initiatieven te betrekken bij drie verschillende beleidsfasen: voorbereiding, uitvoering en evaluatie (die laatste twee zijn nieuw). Dat mag inspraak zijn; de enige vorm die het huidige artikel 150 Gemeentewet verplicht stelt, maar dat kan ook participatie zijn door het overnemen en uitvoeren van taken, zoals het geval is bij het recht om uit te dagen, ofwel het uitdaagrecht. Het uitdaagrecht (voorheen: Right to Challenge), als specifieke vorm van participatie in de uitvoering van beleid, wordt daarnaast opgenomen in artikel 150, derde lid Gemeentewet en artikel 147, derde lid Provinciewet. In dit lid wordt nog eens onderstreept dat de gemeenteraad of provinciale staten regels kunnen opstellen over het uitdaagrecht. De verwachting is dat met de wet Versterking participatie op decentraal niveau inwoners en maatschappelijke initiatieven meer betrokken worden in verschillende beleidsfasen en de nabijheid tussen bestuur en inwoner wordt vergroot. Het wetsvoorstel is vlak voor de zomer 2020 voor advies aan de Raad van State aangeboden.

Uitdaagrecht in de praktijk

Op lokaal niveau wordt steeds meer ervaring opgedaan met het uitdaagrecht. In 168 gemeenten wordt er daadwerkelijk invulling aan gegeven, door het voor inwoners en lokale verenigingen mogelijk te maken een alternatief voorstel in te dienen voor de uitvoering van een maatschappelijke voorziening in hun directe omgeving. In het in 2019 verricht onderzoek ter ondersteu-

ning van het samenwerkingsprogramma Democratie in Actie wordt over het uitdaagrecht in Nederland het volgende gezegd:

"Van de 168 gemeenten die werken met het uitdaagrecht, zijn 'slechts' 67 keer gemeenten daadwerkelijk uitgedaagd. Dit is wanneer de gemeenten die het uitdaagrecht in een beleidsplan hebben opgenomen meegeteld worden. Wanneer deze gemeenten niet meegerekend worden dan is er sprake van 124 gemeenten die werken met het uitdaagrecht (...) De manier waarop gemeenten vorm proberen te geven aan het uitdaagrecht is heel verschillend. Dit verschilt van beleidsplannen, spelregels, randvoorwaarden, verordeningen, vermeldingen op gemeentelijke websites tot daadwerkelijke uitdagingen. Daarnaast verschilt de definitie van het uitdaagrecht en de toepassing daarvan per gemeente. Zoals ook blijkt uit het verrichtte onderzoek hanteert iedere gemeente een vorm van lokaal maatwerk en daar lijkt ook juist de kracht van het uitdaagrecht te zitten. Er lijkt geen standaardproces of werkvorm voor het uitdaagrecht te zijn, iedere gemeente richt het in op een eigen manier." (p.2)

Wat opvalt aan de initiatieven bij het uitdaagrecht is dat het breed en divers gebruikt wordt, vaak voor taken bij groenbeheer, omdat dat het eenvoudigst is voor bewoners om daarmee te starten. Andere taken die worden gechallengeerd/uitgedaagd, zijn: schoon(houden van een winkelcentrum, markt, straat, park), welzijn, werkgelegenheid, stadsontwikkeling, herinrichting straat en het beheer, onderhoud en exploitatie van bijvoorbeeld speeltuinen,

dierenweiden en buurthuizen.¹ Een belangrijke constatering hierbij is dat initiatiefnemers niet denken binnen de kaders van de gemeenten; challenges gaan dan ook vaak over meerdere beleidsterreinen.

Right to Bid in de praktijk

Dat het Right to Bid minder bekend is bij gemeenten merkten wij eind 2018 toen wij startten met de eerste wervingsronde van het Lab. Daar waar in 2019 zo'n 168 gemeenten al werkten met het uitdaagrecht waren er begin 2019 maar enkele gemeenten die samen met initiatiefnemers een voorzichtige verkenning van Right to Bid wilden starten.

Deelnemers gaven aan dat de ervaringen met Right to Bid nog te beperkt waren om te onderzoeken welke ruimte er binnen bestaande kaders was om het Right to Bid te incorporeren in Nederland. "Het is een traject dat zijn tijd vooruit is", aldus Ines Balkema, programmamanager Right 2 Challenge/ Cooperate bij de gemeente Rotterdam en een van de deelnemers aan het Lab. Het Right to Bid was tamelijk onbekend en er waren weinig gemeenten die het participatie-instrument op de radar hadden. "De prioriteiten van de raden en colleges lagen na de gemeenteraadsverkiezingen in een aantal gemeenten bij andere onderwerpen. Wel bij burgerparticipatie in brede zin, maar niet per se bij Right to Bid", aldus Mathilde van de Ven, senior beleidsmedewerker lokale democratie, bij de VNG.

1. <https://righttochallenge.nl/right-to-challenge-voorbeelden-van-r2c> (Geraadpleegd op 27 november 2020)



3. De leervragen van de bewonersinitiatieven

Het Laboratorium Right to Bid startte met vijf gemeenten: Tilburg, Rotterdam, Hilversum, Alphen aan den Rijn en Zoetermeer. Het lukte alleen Tilburg, Hilversum en Rotterdam een initiatief te verbinden aan het traject. Bij het Wijkcentrum In De Boomtak uit Tilburg en het Verhalenhuis uit Rotterdam was sprake van een volledige en daadwerkelijke overname van een pand. De Meentwerf uit Hilversum en het Wijkpaleis uit Rotterdam zaten tegen een overname van vastgoed aan. Al deze initiatieven leverden een rijkdom aan informatie op en brachten leervragen in. In hoofdstuk 4 worden de leervragen beantwoord aan de hand van de zes geleerde lessen.

Bewonersinitiatieven:



De Meentwerf, Hilversum

In 2014 wilden buurtbewoners van de oude gemeentewerf, die al 10 jaar leeg stond en verwaarloosd was, het 'vergeten' stukje Meent omtoveren tot een bloeiend terrein met maatschappelijke meerwaarde. Het is de missie van de Meentwerf om jong en oud te inspireren op het gebied van kunst, cultuur, natuurbeleving en ontmoeting.

Eind 2014 kregen de initiatiefnemers het beheer van het pand in handen. Ook kreeg Lot Vermeer, een van de initiatiefnemers, de opdracht van de gemeente Hilversum een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar de mogelijkheid voor een creatieve broedplaats met ateliers en een ontmoetingsruimte. April 2017 besloot de gemeente een investeringskrediet van 120.000 euro vrij

te maken voor verbouwing van het pand. Stichting Meentwerf investeerde eenzelfde bedrag met geld dat grotendeels werd opgehaald bij fondsen. De stichting 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. Zij betalen nu een marktconforme huurprijs aan de gemeente, maar ontvangen subsidie om het verschil tussen de marktconforme huur en kostprijs dekkende huur te overbruggen. Op deze manier worden de geldstromen inzichtelijk gemaakt. Initiatiefnemer, buurtbewoner en sociaal ondernemer Lot Vermeer: "Het hele ontwikkelproces heeft jaren in beslag genomen. Het is duidelijk dat het project voor de bewoners een veel hogere prioriteit en urgentie heeft dan voor de gemeente. Voor bewoners is zo'n project onderdeel van hun dagelijks leven geworden. Zij weten als geen ander wat er speelt in de wijk."

In maart 2019 is de Meentwerf officieel geopend. In juli 2018 trokken de eerste huurders er al in. Er zitten zes kunstenaarsateliers in en La Kantina, die per dagdeel te huur is. Ook staat er een Mongoolse yurt op het terrein waar allerlei activiteiten plaatsvinden.

Stichting Meentwerf wil momenteel het pand aankopen. Deze optie is in het haalbaarheidsonderzoek ook onderzocht, maar is er niet doorheen gekomen; het strookte niet met het toenmalige collegebeleid. De geza-



menlijke oproep van de gemeente Hilversum en het initiatief De Meentwerf is dat het moeilijke proces waar initiatieven doorheen gaan en de concrete stappen die nodig zijn, erkend moeten worden in lokaal beleid en regelgeving.

De **leervragen** die zij hebben ingebracht:

- Hoe kun je de ambtelijke organisatie mee laten bewegen?
- Welke stappen zijn er nodig om te komen tot een Right to Bid zowel vanuit initiatief als van de gemeente?
- Hoe kun je het pand van de Meentwerf reëel taxeren?
- Hoe kan de huurovereenkomst met optie tot koop van het pand van de Meentwerf (maatschappelijk vastgoed) opgesteld worden?



In de Boomtak, Tilburg

In 2011 moesten vijf Tilburgse wijkcentra sluiten vanwege gemeentelijke bezuinigingen, zo ook wijkcentrum In de Boomtak. De toenmalige gebruikers, waaronder welzijnsorganisaties, moesten het pand aan de Boomstraat 81 verlaten. Voor bewoners een gemis, omdat zij In de Boomtak een volwaardige faciliteit zagen die een maatschappelijk doel vervult in de wijk. Enkele wijkbewoners besloten het wijkcentrum In de Boomtak, dat onderdeel is van de Stichting Beheer en Exploitatie In de Boomtak (B&E In De Boomtak), over te nemen. “Hoewel de wijkcentra mede door bezuinigingen 2011 moesten sluiten, bracht het ook nieuwe kansen met zich mee”, zegt Jack de Wilde, beleidsadviseur Sport en Welzijn bij de gemeente Tilburg.

Omdat het jaarlijkse huurbedrag van 40.000 euro te hoog was, besloot het bestuur het pand te kopen. Het pand (op grond met erfpacht) was ‘op de markt’ 400.000 euro waard, maar werd voor 200.000 euro verkocht. Het pand is gekocht door Stichting B&E In de Boomtak door middel van een hypothecaire lening van 125.000 euro bij de bank en de verkoop van 75.300 euro aan certificaten onder wijkbewoners. De certificaten worden binnen vijf jaar uitbetaald aan de certificaathouders met een rente van 3 procent.

Toen het pand gekocht werd, bleek het direct een nieuwe keuken nodig te hebben om goed gebruik te kunnen maken van het pand. Hiertoe werden ook weer certificaten van 50.000 euro uitgezet. Het lukte vrij makkelijk om daarvoor mensen te vinden. In januari 2020 startte de uitbetaling van de certificaten. Na vijftien jaar is alles afgelost en daarmee het buurthuis in erfpacht in eigendom van de buurt. De energierekening is een grote kostenpost. Inkomsten vanuit verhuur en buffetomzet vormen de grootste bron van inkomsten.

Het bestuur van de stichting wordt gevormd uit wijkbewoners met bestuurservaring. Het initiatief draait geheel op vrijwilligers. Inmiddels zijn we vijf jaar verder na de verkoop. In de Boomtak loopt tegen nieuwe uitdagingen aan. Er is een renovatie en geluidsisolatie nodig van het verouderde gebouw. Ze willen het gebouw ook verduurzamen. Maar er is geen kapitaal. Ook moet er een invalidelift komen en het dak van de keuken moet vervangen worden. Omdat de stichting vastzit aan een hypotheek en terugbetalen van certificaten die als eerste afgelost moeten worden, is de vraag hoe de renovatie kan worden gefinancierd. “We zijn ontzettend bezig om te overleven. Om de boel draaiende te houden”, aldus Lisette Sweep, voorzitter bij Stichting B&E In de Boomtak, over waar de stichting momenteel mee worstelt. Het vrijwilligerswerk dat sommige mensen doen voor In de Boomtak is een soort dagbesteding. Het inzetten, begeleiden en het behouden van de vrijwilligers kost veel energie en trekkracht van het bestuur. Er is dagelijkse coördinatie nodig.



Samengevat gaat de leervraag van In de Boomtak over de zorgen die bestaan over de renovatie en verduurzaming van het gebouw, de financiering, de continuïteit en ondersteuning van de vrijwilligers en bestuursleden.

De **leervraag** van In de Boomtak luidt als volgt:

- Hoe kan de gemeente een rol spelen bij de ondersteuning van In de Boomtak bij de verdere professionalisering en commercialisering van diensten en in het bekostigen van de renovatie (zonder te vervallen in subsidies)?



Het Wijkpaleis, Rotterdam

Het Wijkpaleis is een initiatief van bewoners en makers uit Rotterdam-West ontstaan tegen de achtergrond van het wegvallen van wijkvoorzieningen en bezuinigingen. Vanuit de behoefte van de inwoners van de wijk Middelland in Rotterdam-West aan een plek om samen te komen, ook in de winter, is het Wijkpaleis - de plek om het te maken - ontstaan: het SAMEN MAKEN in de betekenis van vervaardigen of juist als het maken in het leven.

Vijf jaar geleden begonnen zij in het souterrain van voormalig Wijkontmoetingscentrum aan de 1e Middellandstraat een ontmoetingsplek met geïmproviseerde werkplaatsen voor de buurt. Na een aanbesteding van het wijkontmoetingscentrum die zij net niet wonnen, is in samenwerking met de gebiedsorganisatie een voormalig schoolgebouw aan de Claes de Vrieselaan gevonden. Het nieuwe pand (2.000 m² met een achterterrein van 1.500 m²) bestaat uit vier bouwlagen. De publieke begane grond heeft een dorpszaal, een keuken, een textielatelier, een maaklokaal, een muziekstudio en een creatieve ruimte voor jongeren. Op het achterterrein, de Paleistuin, worden nog een houtwerkplaats en buitenlokaal gerealiseerd. Op de eerste en tweede

verdieping zijn achttien werkplaatsen waar circa 35 creatieve makers uit Rotterdam-West werken en de bovenste verdieping wordt verhuurd als dependance aan een nabije basisschool. Met de nieuwe plek verwacht de stichting achter het Wijkpaleis haar maatschappelijke impact te vergroten en de wijkeconomie een positieve impuls te geven. Marieke Hillen, initiatiefnemer, buurtbewoner en bestuurslid bij de Stichting Het Wijkpaleis, drukt de impact en de verbindende functie van het Wijkpaleis als volgt uit: “Trots op de ruimte die we kunnen bieden aan buurtgenoten om hun wensen en dromen na te jagen... Zoals Samir, die in Aleppo (Syrië) in de textielindustrie werkte en in Het Wijkpaleis van textielontwerpster Monique zijn vaktaal leerde en nu als kleermaker bij de Bijenkorf werkt en op zijn beurt weer anderen helpt in het textielatelier.”

De gemeente Rotterdam, die in haar beleidsontwikkeling bezig is met een voorzichtige verkenning van het Right to Bid als participatie-instrument, dacht actief met de buurtbewoners mee. Uiteindelijk is er een financiële constructie bedacht om de overdracht van het pand mogelijk te maken. Eerder wilde de gemeente het maatschappelijk vastgoed niet voor de commerciële prijs, maar wel tegen marktwaarde verkopen. Hiervoor was het nodig om de markt voor maatschappelijk vastgoed te identificeren of als dat niet mogelijk was een andere wijze van taxeren te vinden die uitdrukking gaf aan de maatschappelijke waarde die werd gerealiseerd. Dat is niet gebruikelijk in Rotterdam. En het heeft ook nogal wat voeten in de aarde gehad. Uiteindelijk kwam er een oplossing waarbij de gemeente het verschil financierde tussen de herbouwwaarde (die is aanzienlijk lager) ten opzichte van de hogere marktwaarde (taxatie van verkoopwaarde vrij van huur en gebruik). Na aandringen van de gemeenteraad, die vond dat in eerdere verkoopprocedures van maatschappelijk vastgoed de ambities van de wijk niet goed waren meegenomen, kwam het college tot deze huurkoop oplossing. Over twee jaar wil de stichting het gehuurde pand kopen. En daarmee is de buurt dan volledig eigenaar.

De **leervragen** die de gemeente Rotterdam en initiatiefnemers samen inbrachten, zijn:

- Hoe ga je om met tijdelijke projecten, vaak ook gericht op het tegengaan van leegstand, die hun initiatief duurzaam willen doorzetten?
- Hoe maak je een sluitende businesscase, waarbij recht wordt gedaan aan de marktwaarde van het gebouw en de maatschappelijke die is gewenst?



Samir aan het werk in het textielatelier. De vakkunde van Samir bleek van grote waarde voor studenten bouwkunde van de TU Delft die voor het wijkpark in het Oude Westen een kiosk met tentconstructie wilde maken.



Het succes van Verhalenhuis Belvédère

Tien jaar geleden stond het pand van het huidige *Verhalenhuis Belvédère* op de nominatie voor de sloop. Dankzij protesten bleef uiteindelijk het pand toch staan en zouden er drie dure woningen in komen met een kleine horecaplek op de begane grond. Ook deze plannen zijn niet doorgegaan dankzij de inzet van een initiatiefgroep en velen die hebben geholpen. In plaats daarvan kocht het Verhalenhuis het pand aan en knapte het op met behulp van een mix van financierdersvormen: van (vele) particuliere obligatiehouders, donaties, tot fondsen en een lening van de Rabobank. Daarbij werd een koop-/huurconstructie met de toenmalige eigenaren van het pand afgesproken: een woningbouwcorporatie en de gemeente Rotterdam. Vervolgens is vijf jaar na deze basisafspraken het gehele pand door de stichting van het Verhalenhuis aangekocht.



Het Verhalenhuis is gevestigd in een historisch, markant gebouw (anno 1894) met vier verdiepingen en een roemruchte geschiedenis. Door de jaren heen heeft het vele functies gehad: grandcafé, jazzclub, bioscoop, worstelarena, Griekse nachtclub en restaurant, onderduikadres, kunstenaarswoning en -atelier en wijkmuseum.

De missie van het Verhalenhuis is om de persoonlijke verhalen van bewoners in de stad zichtbaar te maken en ontmoetingen te creëren. Doel van het Verhalenhuis is bijdragen aan een meer betrokken stad en samenleving. De doelgroep bestaat uit Rotterdammers van nu die hun wortels over de hele wereld hebben. Zo zijn er zeker meer dan 76 nationaliteiten die samenkomen. Het Verhalenhuis werkt in alle straten en wijken in de stad, met als thuisbasis het markante pand aan de Rechthuislaan in de Rotterdamse wijk Katendrecht. Els Desmet, initiatiefnemer en inspirerende spreker bij de derde Lab-bijeenkomst op locatie in het Verhalenhuis in Rotterdam, geeft aan dat zij een droom hadden: “Een stedelijke verbindingsplek waar werelden in de stad elkaar ontmoeten.”

Voor de ontmoeting en verbinding van verschillende werelden ontwikkelden de initiatiefnemers diverse programma's en vormen, waaronder de Volkskeuken waar mensen van diverse afkomst gevraagd worden hun lievelingsgerecht te koken en hun levensverhaal te delen. “Het is een soort omgekeerde integratiecursus. Het persoonlijke verhaal gaat over veel, waaronder kracht en vitaliteit”, zegt Desmet. Ook worden er verhalen opgehaald met omgebouwde 'schaftheet', waarin interviews worden gehouden. Desmet: “Dat er een uur naar mensen wordt geluisterd, is meestal al een unieke ervaring. We merken dat er veel behoefte is aan persoonlijke aandacht.” Er zijn luistervoorstellingen, waarbij verhalen weer andere verhalen bij aanwezige mensen oproepen. En is er gastenverblijf voor een vluchteling die er een jaar mag werken en leven en 'op adem kan komen'. Het gaat om schrijvers die niet veilig zijn in hun eigen moederland. Het Verhalenhuis is daarmee ook een plek van troost en hoop, waar mensen zich kunnen uiten en 'de ander beter' leren kennen.

“Toen het Verhalenhuis tien jaar geleden begon, werden ze niet serieus genomen door de woningcorporatie, de eigenaar van de bovenverdiepingen van het pand”, geeft Desmet aan. De woningcorporatie wilde liever appartementen realiseren en verwachtte niet dat de initiatiefnemers van het Verhalenhuis de financiële middelen zouden kunnen organiseren om het vastgoed zelf te kopen. De gemeente, eigenaar van de begane grond, stond neutraal in de ontwikkeling. Zij waren niet per se tegen, maar hadden ook hun twijfels over de haalbaarheid van de ambities voor de ontwikkeling van het Verhalenhuis. Inhoudelijk werd het idee wel gesteund, en dacht de gemeente, nadat bleek dat er financiële middelen georganiseerd konden worden door de initiatiefnemers, wel mee over hoe het daadwerkelijk mogelijk te maken. Nadat de bovenste verdiepingen aangekocht waren van de woningcorporatie werden met de gemeente afspraken gemaakt over de begane grond (waar de gemeente eigenaar van was). Het Verhalenhuis kon de begane grond gaan huren van de gemeente met de mogelijkheid deze na vijf jaar aan te kopen.



Er werd een redelijke prijs afgesproken voor de verkoop na deze vijf jaar. Alles werd helder vastgelegd bij een notaris en dat is achteraf belangrijk gebleken. Na vijf jaar hadden de initiatiefnemers met andere ambtenaren te maken die de geschiedenis niet kenden en bleek het, zelfs met de heldere vastgelegde afspraken, niet makkelijk om deze te verzilveren. Na veel overleg is dit dan toch gelukt en heeft het Verhalenhuis nu het gehele pand in eigen bezit.

Om het Verhalenhuis te ontwikkelen in het markante pand, alle verdiepingen te verbouwen en de inhoudelijke programma's verder vorm te geven, was veel geld nodig. Het Verhalenhuis heeft onder andere gekozen voor het uitgeven van de innovatieve Belvédère Obligaties. Een combinatie van geld uitlenen en schenken. Het geeft particulieren en bedrijven de gelegenheid om op een fiscaal aantrekkelijke manier bij te dragen en mee te financieren.

Belangrijk is volgens Desmet de *genius loci*, de geest van de plek. Zij zegt hierover: “Een initiatief of invulling van een pand of plek moet goed passen bij de plek. Het idee van het Verhalenhuis is niet op papier bedacht, maar ontstaan op basis van de verhalen over het pand en de verhalen van mensen die spontaan binnenkwamen. Het is organisch ontstaan door ‘goed te luisteren naar de plek’ en intuïtief te handelen.” Het pand heeft diverse invullingen gehad, met bijvoorbeeld een jazzclub ten tijde van de tweede wereldoorlog. Nu is het gehele pand omgebouwd tot een Verhalenhuis met een Volkskeuken, expositieruimte, luisterlobby, opnamestudio en een gastenverblijf. Desmet geeft aan dat de initiatiefnemers als gevolg van de tegengestelde belangen over de toekomstige bestemming van het pand hun initiatief sterker hebben moeten maken door hun eigen netwerk in te schakelen. Desmet: “Er zijn harde onderhandelingen nodig geweest om serieus genomen te worden.” Ook zat er vanaf het begin een expert ten aanzien van vastgoed en de culturele sector in het bestuur van het Verhalenhuis, alsook een projectontwikkelaar. Dit heeft het initiatief zeker verder geholpen.

Tenslotte is het volgens Desmet ook belangrijk om de maatschappelijke waarde en het sociaal kapitaal dat de plek met zich meebrengt zichtbaar te maken. Een beeld zegt meer dan duizend woorden. Een van de initiatiefnemers van het Verhalenhuis is een fotograaf waardoor alle activiteiten prachtig in beeld zijn gebracht en de impact van het Verhalenhuis vanaf het begin letterlijk zichtbaar is gemaakt.



Gemeente Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn stimuleert vooral in de sport het gebruik en de exploitatie van sportaccommodaties en ziet daarin een grotere rol voor de gebruikers of huurders. De gemeente gaf bij de start van het Lab aan vooral te zoeken in het beheer van het pand of de accommodatie, niet in het eigendom.

Het voorbeeld van Alphen aan den Rijn was een uitdaagrecht-initiatief van twee overdekte zwemcomplexen AquaRijn en De Hoorn. De hiertoe opgerichte BV De Thermien 2 heeft de exploitatie volledig in eigen handen. Het initiatief kwam hierbij overigens van het zwembad. “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 maatschappelijk component zijn en alleen al daarom moeten we wel succesvol samenwerken met allerlei organisaties”, zegt directeur Remco Pielstrom van de Thermien 2. Een jaar later ging ook de verantwoordelijkheid van beheer en groot onderhoud naar de opgerichte BV. Hoewel de budgetten hiervoor (nog) niet overgedragen zijn, zouden zij in essentie handelen als eigenaar. “Het gaat bij zwembaden om erg veel geld.

Het overdragen van grote budgetten is juridisch lastig. Bij andere gebouwen, zoals wijkcentra en cultuur (Parkvilla) is dit wel gebeurd. Echter valt men daar toch wel snel terug op de gemeente als er financiële problemen zijn”, zegt Paula Bouwman, deelnemer van het Lab en procesregisseur wijken en kernen bij de gemeente Alphen aan den Rijn. En vervolgt: “Ik zou graag meer balans willen tussen enerzijds het aanbestedingsbeleid en subsidies en anderzijds de continuïteit en eigen financiering. Een verandering van houding en mentaliteit is ook belangrijk: in plaats van de houding dat het niet kan. Hoe kunnen we het wel realiseren?”

De gemeente Alphen aan den Rijn bracht de volgende **leervragen** in:

- Hoe zorg ik voor een voldoende en continue stroom aan publieke gelden (te verkrijgen door subsidies of opdrachten die beide soms moeten worden aanbesteed)?
- Hoe kan ik genoeg eigen inkomsten verwerven zonder in de knel te komen met die publieke financiering (criteria en gunningsvoorschriften) die ik ook gewoon nodig heb?





De Hof van Seghwaert, Zoetermeer

De gemeente Zoetermeer nam samen met initiatiefnemers deel aan de eerste Lab-bijeenkomst. In 2014 ging een bewoner namens een groep andere buurtbewoners met de gemeente in gesprek om de verwaarloosde perenboomgaard te behouden en om te vormen naar een wijktuin. Het bewonersinitiatief dat zich ontfermde over een van de laatste oude perenboomgaarden van Zoetermeer organiseerde zich in de stichting De Hof van Seghwaert. 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). Het terrein is in bruikleen van de gemeente. Met het Right to Bid en deelname aan het Lab deed zich voor het initiatief een kans voor de mogelijkheden tot overgang naar een andere constructie te onderzoeken.

De Hof van Seghwaert is de enige casus in het Lab waarbij het gaat om grond (in plaats van een gebouw). Voor de initiatiefnemers is het kopen van één hectare grond onbetaalbaar. De bewoners maakten van de boomgaard letterlijk en figuurlijk een bloeiend initiatief. Inmiddels hebben zij ook enkele kleine gebouwen toegevoegd en organiseren zij regelmatig activiteiten waaraan wijkbewoners en andere geïnteresseerden deel kunnen nemen.

Bert Dekkers, mede-initiatiefnemer namens een groep buurtbewoners, bracht de volgende **leervraag** in:

- 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. Kunnen we als collectief meerdere groenactiviteiten samen ontwikkelen door middel van Right to Bid?



4. De zes geleerde lessen

Het doel van de bewoners is vaak om meer maatschappelijke waarde in de wijk te creëren. Dat is een ander perspectief dan de financieel-economische waarde waar de afdeling vastgoed van de gemeente vaak mee rekt. In deze handreiking benaderen we de geleerde lessen zowel vanuit het perspectief van de gemeentelijke organisatie, als uit het perspectief van bewoners(initiatieven).

1

Bewoners in actie voor waardevolle gebouwen

Het Right to Bid is een buurtrecht voor bewoners en participatie-instrument voor gemeenten tegelijk. De aanspraak op Right to Bid kan via twee routes tot stand komen:

1. Bewoners nemen zelf het initiatief en kloppen bij de gemeente aan, of
2. De gemeente maakt kenbaar dat zij een pand gaat verkopen en geeft bewoners(initiatieven) de mogelijkheid plannen voor aankoop in te dienen. Dat kunnen plannen zijn van de huidige gebruikers van het pand, of van andere bewonersinitiatieven.

Gevoel van urgentie

Bewoners komen in actie voor maatschappelijke vastgoed of een ander waardevol gebouw als zij maatschappelijke functies en voorzieningen bedreigd zien door sloop of een dreigende sluiting. Er ontstaat een gevoel van urgentie. Ook jarenlange leegstand of verwaarlozing kan aanleiding zijn voor bewoners om in actie te komen. Soms gaat het dan om een historisch en/of iconisch gebouw dat ook emotionele waarde heeft en belangrijk is

voor de lokale buurtidentiteit. “Het nomineren van gebouwen en grond in de buurt zoals in Engeland gebeurt, is ook een positieve en proactieve manier om te laten weten welke plekken belangrijk zijn voor de buurt. Het geeft een signaal aan de eigenaar dat de buurt betrokken is bij deze plek en dat ze graag meedenken en werken aan een goede bestemming die recht doet aan de waarde die het heeft”, aldus Kristel Jeuring, projectleider Buurtrechten en Ondernemende bewonersinitiatieven bij LSA.



Tips voor initiatiefnemers

- Kom in actie voor het waardevolle vastgoed in je wijk.
- Bij het Right to Bid en het uitdaagrecht ligt de eerste verantwoordelijkheid bij de bewoners. Kom met creatieve en onderscheidende oplossingen.
- Zorg voor draagvlak onder andere buurtbewoners.

**Tips voor gemeenten**

- Neem bewonersinitiatieven serieus. Bewoners weten als geen ander wat de behoeften en mogelijkheden zijn in de wijk.
- Wees faciliterend en ondersteunend.
- Het werken op deze manier biedt veel kansen. Voor de gemeente is het voordeel dat publieke taken en verantwoordelijkheden gedeeld kunnen worden met andere partijen.

**2****Leren (her)waarderen**

Bewonersinitiatieven willen graag dat ook het maatschappelijk rendement wordt meegewogen bij de waardering van hun initiatief. Gemeenten vragen zich op hun beurt af hoe de maatschappelijke waarde en baten kunnen worden gemeten in de beoordeling van een bewonersinitiatief. En in het geval van overname in de taxatie van het vastgoed. Bij alle partijen is behoefte aan een systeem om deze waarden in kaart te kunnen brengen. De hamvraag: wat is de maatschappelijke waarde van maatschappelijk vastgoed en hoe bereken je het?

Wat is bijvoorbeeld de waarde van een daling in de eenzaamheid en het bevorderen van gezondheid onder senioren door deelname aan activiteiten in het lokale wijkcentrum? Wat is de waarde van een toename van de sportparticipatie onder jongeren (vanuit het oogpunt van sociale ontwikkeling en preventie) bij sportverenigingen in lage SES wijken?

Vliegwieleffect

Bewoners willen maatschappelijke meerwaarde creëren en onderhouden voor de omgeving en dat doet er toe. Dat vliegwieleffect wordt ook mooi verwoord door stadsactiviste Jane Jacobs (2009) in haar invloedrijke boek 'The Death and Life of Great American Cities':

"In de huidige economische situatie leveren woningen veel meer geld op, maar door het verdwijnen van maatschappelijke functies zal op den duur de waarde van alle woningen afnemen, omdat de buurt minder aantrekkelijk wordt en de diversiteit in de wijk afneemt. Daarom moet maatschappelijk vastgoed blijvend beschikbaar blijven voor maatschappelijke functie en niet verkocht worden voor op het oog meer winstgevende gebruiksfuncties." (p.12)

Maatschappelijke waarde

Het integreren van maatschappelijk rendement in gebieds- en vastgoedontwikkeling is complex, maar niet onmogelijk. Het begrip 'waarde' gaat veel verder dan enkel het financieel-economisch perspectief. Om het in cijfers uit te drukken, moet je het eerst definiëren. Met andere woorden, je moet het leren kwalificeren en kwantificeren en daarmee leren (her)waarderen.

Om inzicht te krijgen in de maatschappelijke waarde zijn er volgens Kristel Jeuring van LSA een aantal onderdelen die vaak terugkomen:

- Het belang van plekken om elkaar te ontmoeten als bouwsteen voor sociale cohesie.
- Verbetering/intensivering van het gebruik van het gebouw (langere openingstijden, meer gebruikers, gevarieerder aanbod, etc.)
- Belang van vastgoed als middel voor financieel duurzame bewonersorganisaties. Vastgoed vormt vaak een stevige financiële basis voor een bewonersorganisatie vanuit waar ze duurzaam kunnen organiseren.
- Bewonersorganisaties zijn in staat externe financiering aan te trekken voor de (door)ontwikkeling van een gebouw of grond die voor een gemeente niet toegankelijk zijn.
- Het eigendom voor de buurt voedt trots in de buurt en kan inspireren en een vliegwiel zijn voor verdere bewonersactiviteiten die lokaal waarde creëren.

Met het Right to Bid kan er een open en transparante discussie plaatsvinden over de waarde van het pand én de functie die het vervult. Financiële waarde van vastgoed en andere maatschappelijke belangen en waarden komen samen. Het integreren van maatschappelijk rendement in vastgoedexploitatie en gebiedsontwikkeling is de gewenste richting voor nieuwe en innovatieve financiële arrangementen. Wouter Vos, adviseur en ondernemer Social Impact bij Rebel, zegt hierover: “De huidige en gangbare financiële arrangementen gaan uit van in geld uitgedrukte financiële kosten en baten. Maar dat kan en moet anders. Het is geen probleem dat gemeenten de commerciële prijs vragen, maar dan moeten ze wel de maatschappelijke opbrengsten meetellen.”

Maatschappelijke businesscase (mBC)

Vos pleit voor een maatschappelijke businesscase (mBC): een gestructureerde kosten-baten afweging waarin het economische én maatschappelijke nut van een organisatie samenkomt. Hij legt uit: “In ieder project zijn er directe en indirecte kosten en opbrengsten. Directe opbrengsten zijn bijvoorbeeld de huur- en verkoopopbrengsten. Indirecte opbrengsten liggen meer in de hoek van maatschappelijke opbrengsten en waarden, zoals opbrengsten

voor de leefbaarheid, de lokale binding en identiteit.” Vos vervolgt en benadrukt: “Er lijkt vaak een keuze gemaakt te moeten worden tussen financieel rendement en maatschappelijk rendement. Het is of het één, of het ander. Maar waarom kunnen we beide waarden niet samentrekken en een open en integraal gesprek voeren over de totale waarde van vastgoed en functie?”

Tips voor initiatiefnemers

- Maak een maatschappelijke businesscase (mBC) waarin zowel de economische, als maatschappelijke kosten en baten worden benoemd.
- Welke waarde voegt het initiatief of actie toe aan de waarde die er al is? In de publicatie ‘Maatschappelijk vastgoed van waarde’ is de waardemeter opgenomen. Dit is een handige tool om op een eenvoudige manier inzichtelijk te maken welke waarden een rol spelen bij een initiatief. Tevens kan de waardemeter als basis kan dienen voor een gesprek met de gemeente of andere partners.



Tips voor gemeenten

- Spreek initiatieven op hetzelfde niveau aan en maak inzichtelijk dat de gemeente meer rollen heeft dan alleen het stimuleren en faciliteren van burgerparticipatie. De gemeente is ook behartiger van het algemeen, van tegengestelde belangen, eigenaar van de openbare ruimte en handhaver van allerlei regelcomplexen.
- Heb bij formulering van beleid oog voor het concept brede welvaart. Dit concept is een inspiratiebron voor gemeenten en bewonersinitiatieven in het benoemen en kwantificeren van maatschappelijke waarde. Met brede welvaart wordt welvaart en daarmee financieel-



economisch gewin en economische groei in veel bredere zin benaderd door ook zaken als gezondheid, woonplezier en inclusie mee te nemen. Gebruik brede welvaart en de monitoring hiervan ook om prioritering aan te brengen in je economisch beleid en om te sturen op andere indicatoren dan alleen met het Bruto Regionaal Product (BRP) (zie kadertekst).

- Op grond van de Aanbestedingswet (2012) is maatschappelijk aanbesteden mogelijk. Hiermee kunnen maatschappelijk relevante criteria en gunningsvoorschriften dus ook worden opgenomen in de aanbesteding (vermaatschappelijken). Zo is de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI) een verzameling van (sub)criteria bij een aanbesteding, anders dan alleen de laagste prijs.
- Meer achtergrondinformatie is te vinden in de essays '[Het sturen op maatschappelijke meerwaarde bij het Rijksvastgoedbedrijf](#)' en de publicatie '[Waarde maken uit leegstand](#)'.

Brede welvaart

In de Miljoenennota van 2019 staat de volgende zin: 'Het kabinet streeft naar het vergroten van de welvaart in brede zin, want een goed leven vraagt om meer dan economische groei en koopkracht.' Hiermee kondigt ook het kabinet een nieuwe economische visie aan die gericht is op het concept van brede welvaart. Inmiddels heeft het CBS dit jaar voor de eerste keer de [Regionale Monitor Brede Welvaart 2020](#) uitgevoerd. In het onderzoek heeft het CBS gekeken naar de brede welvaart 'hier en nu', wat gaat over de kwaliteit van het leven en de omgeving waarin mensen leven. Daaronder vallen onder meer materiële welvaart, gezondheid en milieu. Daarnaast is brede welvaart 'later' onder loep genomen, wat de sociale en economische omstandigheden en natuurlijke hulpbronnen betreft die volgende generaties nodig hebben.

3

Leren loslaten: randvoorwaarden en financiering

Het overdragen van maatschappelijk vastgoed vraagt durf om de eigen publieke taken gekoppeld aan maatschappelijk vastgoed gedeeltelijk of geheel 'los' te laten. Bij het overdragen gaat het enerzijds om taken en anderzijds om de stenen, ofwel het gebouw. Veel maatschappelijke taken kunnen door bewoners en private partijen worden uitgevoerd. Maar bij uitvoer alleen verleg je de verantwoordelijkheid niet helemaal. Dat doe je bij privatiseren wel. Dan is de taak helemaal 'weg'.

Uit de volgende twee citaten blijkt hoe deelnemers hierover denken:

Lot Vermeer, sociaal ondernemer en initiatiefnemer bij De Meentworf :

"In een koopcontract kun je voorwaarden opnemen om het eventueel gedeeltelijk, maatschappelijk gebruik te waarborgen. Je privatiseert de taken wel, met als voordeel een grotere slagkracht en ondernemerszin van de initiatiefnemer, en tegelijkertijd waarborg je de voortzetting van de maatschappelijke functies.

Esmée Driessen, onderzoeker en promovenda op het gebied van R2C en burgerinitiatieven aan de Universiteit Leiden, zegt hierover: "Niet alle taken of diensten die een gemeente uitvoert, kunnen worden overgenomen door burgerinitiatieven. Ik zet er serieuze vraagtekens bij of er daadwerkelijke overdracht van zulke taken plaats kan vinden waarbij de overheid ook haar eindverantwoordelijkheid verliest. Het volledig, dat wil zeggen juridisch, overdragen van deze taken en diensten is feitelijk gezien privatiseren. Beheer, uitvoer en exploitatie door een private partij als een burgerinitiatief is daarentegen wel mogelijk."

Verschillende constructies mogelijk

Omdat overname van maatschappelijk vastgoed een grote stap is, zijn er verschillende constructies denkbaar. Wat we bij de verschillende casussen hebben gezien, en als eerste gebruikt kan worden, is een huurkoopregeling. Dat geeft het bewonersinitiatief de ruimte om een stevige basis op te bouwen voordat wordt overgegaan tot koop. En het geeft de gemeente de tijd om te zien 'wat voor vlees ze in de kuip hebben'. Daarnaast kun je het recht van (terug)koop opnemen in het koopcontract of het pand in 'bruikleen geven'. Zo waarborg je het behoud van het maatschappelijk vastgoed voor de gemeenschap.

Ook zijn constructies denkbaar van gedeeld eigenaarschap, zoals een erfpachtconstructie (waarbij de gemeente eigenaar blijft van de grond) of een constructie waarbij de gemeente eigenaar blijft van het casco, en het initiatief het eigenaarschap verwerft van de inbouw van het pand. In beide gevallen ga je dan wel een langdurige relatie met elkaar aan, die ook van beide partijen inzet en samenwerking vraagt.

Financiering

Uit ervaringen met BewonersBedrijven van het LSA blijkt dat het exploiteren van vastgoed een belangrijke inkomstenbron is voor een duurzaam BewonersBedrijf. De afhankelijkheid van subsidies voor de exploitatie neemt bijvoorbeeld aanzienlijk af wanneer ze eigendom hebben over vastgoed dat ze kunnen exploiteren. Deelnemers aan het Lab geven aan dat bij veel gevallen van maatschappelijke initiatieven een structurele financiële ondersteuning vanuit de overheid noodzakelijk is.

Veel van de taken en diensten die in panden worden uitgevoerd, vallen onder de noemer zorg- en welzijn. Dat is een sector die naar zijn aard vrijwel altijd overheidsgeld nodig zal hebben. Als het gaat over het onderhouden van het pand, is het logischer om te kijken of een initiatief voor het grootste gedeelte (of helemaal) z'n eigen broek kan ophouden. In ieder geval is het belangrijk



dat de continuïteit van maatschappelijke activiteiten en de deelname van kwetsbare groepen (inclusie) in de samenleving gewaarborgd blijven. Ook is het belangrijk dat de financiering op orde is.

“Voor de aankoop van vastgoed kan er zelden voldaan worden aan een marktconforme prijs zonder enige vorm van subsidiering. Je ziet vaak een financieringsmix, waar er een korting op de marktwaaarde gegeven wordt en/of sprake is van geefgeld, bijvoorbeeld subsidie vanuit een overheid of financiering vanuit een fonds”, aldus Kristel Jeuring van het LSA.

Wil je als overheid subsidiëren, dan zijn omgevingsfactoren bepalend in de overweging. In armere gebieden en wijken zijn de initiatieven vaak het hardst nodig. Maar ook in gebieden waar de vastgoedprijzen de pan uit rijzen,

dreigen maatschappelijke voorzieningen in de knel te komen, en kunnen initiatieven vaak onmogelijk de marktwaarde van vastgoed ophoesten. De organisatiegraad/-kracht van bewoners en de economische waarde van gebouwen verschillen per lokale context. Hans Cok, deelnemer aan het Lab en projectleider Right to Challenge/Uitdaagrecht bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, zegt hierover: “Er zijn gebieden waar de vastgoedprijzen hoog zijn en gebieden die te kampen hebben met krimp, vergrijzing en leegstand. Er is een groot verschil in kapitaal- en organisatiekracht tussen enerzijds dorpshuizen in kleine kernen en vastgoed gelegen in krachtwijken en anderzijds panden in stadscentra.”

Geef je bepaalde instanties voorkeur, waarom doe je dit? We zeggen iedereen doet mee! Doet iedereen daadwerkelijk mee? Voor zowel gemeenten als initiatiefnemers is het belangrijk dat de gemeente haar keuzes kan motiveren, en transparant is over de genomen stappen.



Tips voor gemeenten



- Leg rol van buurtinitiatieven vast in de beleidsnota buurten, de participatieverordening en kadernota vastgoed. Vraag jezelf af wat je met zo'n opname in een nota o.i.d. wilt bereiken. Wil je dat inwoners op de hoogte raken van de mogelijkheden op het gebied van buurtrechten die jij in jouw gemeente faciliteert? Wil je een makkelijke ingang creëren voor allerlei initiatieven? Wil je een subsidiepot beschikbaar stellen? De antwoorden op deze vragen zijn van belang om je route uit te stippelen.
- Houd rekening met de lokale context en geef als gemeente ruimte aan experimenten waarbij maatschappelijk vastgoed wordt overgenomen.
- Onderzoek de verschillende mogelijkheden die er zijn voor overname van maatschappelijk vastgoed.
- Denk strategisch na: wat wil je minimaal behouden en wat wil je over 10 jaar nog hebben?
- Denk na over wat je vastlegt. Bied je bijvoorbeeld bij ingang van een huurovereenkomst al direct de optie tot koop en terugkoop?
- Houd er rekening mee dat een bewonersinitiatief een periode van minimaal zes maanden of langer nodig heeft om zich te ontwikkelen en de financiering en businesscase rond te krijgen.
- Zorg voor goede voorbeelden die als inspiratie kunnen dienen.
- Durf te experimenteren!

In bijvoorbeeld de vastgoednota van de gemeente Hilversum wordt het Right to Bid niet expliciet benoemd. De gemeente is wel bezig met buurtgericht werken; als de buurt iets wil met een pand gaat het college daar eerst mee aan de slag, voordat het op de markt te koop wordt aangeboden. De gemeente Hilversum voert situationeel grondbeleid. Dat kan ook betekenen dat de gemeente maatschappelijke vastgoed terugkoopt. Zo is onlangs een verenigingsgebouw gekocht van een particuliere eigenaar.

Uitvoeringsnotitie Buurten 3.0 (gemeente Hilversum)

"e. Right to ...

- Het experimenteren met Right to Challenge (R2C) in die wijken waar daartoe initiatieven zijn. R2C vraagt veel van de initiatiefnemers. Ze gaan voor langere tijd een verantwoordelijkheid aan, die zij overnemen van de gemeente. Dat impliceert een stevige organisatie, die continuïteit kan bieden en professioneel te werk gaat. Als gemeente hebben we de ambitie met minstens twee van dergelijke initiatieven aan de slag te willen. Uitgangspunt hierbij is dat initiatiefnemers zelf zorgen voor een breed draagvlak in de buurt;
- Hilversum heeft een vastgoedbeleid waarin is vastgelegd hoe zij wenst om te gaan met verhuur en verkoop van (maatschappelijk) vastgoed. De gemeente is zich daarnaast bewust van de ontwikkelingen die er landelijk zijn met betrekking tot de overdracht van maatschappelijk vastgoed aan maatschappelijke initiatiefnemers (R2B). De gemeente wil het gesprek daarover met initiatiefnemers open in gaan, met het vigerende vastgoedbeleid als vertrekpunt." (p.6)

Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020 - 2023 (gemeente Hilversum)
"Inspelen op de situatie"**Uitgangspunt 2 – financieel en maatschappelijk rendement**

De gemeente Hilversum kiest bij haar grond- en vastgoedbeleid voor een combinatie van financieel en maatschappelijk rendement. Het uitgangspunt is het realiseren van een marktconforme prijs. Wanneer dit niet haalbaar is voor het gewenste maatschappelijk rendement, kan ervoor gekozen worden om een subsidie te geven. Hiermee creëren wij inzicht in het proces en de maatschappelijk bijdrage van Hilversum." (p.20)

4**Leren overnemen**

Na overname van het maatschappelijk vastgoed worden bewoners de facto vastgoedeigenaar en zijn verantwoordelijk voor de vastgoedexploitatie. De organisatievorm verandert vaak ook mee: van een informeel vrijwilligersinitiatief richting een formele organisatie met een kostendekkende en/of financieel rendabele exploitatie. Het beheer en de exploitatie wordt dan vaak in een stichting gezet, maar dat kan ook een andere juridische organisatievorm (vereniging, cooperatie, Wijk B.V.) zijn. Ook zijn de bewonersinitiatieven na overname veelal verantwoordelijk voor de voortzetting van maatschappelijke functies en voorzieningen (taken en diensten) verbonden aan het desbetreffende gebouw. Geen gemakkelijke opgave voor bewoners(initiatieven).

Leren verdienen: de semi-commerciële vastgoedexploitatie

Uit de ervaringen van vrijwilligers en bestuurders van de buurtorganisaties in het Lab bleek dat er veel werk aan de winkel is. Een grote variëteit aan vraagstukken kwam langs. Wijkinitiatieven worstelen vooral met de vraag hoe je een sluitende businesscase maakt. Veel subsidies en fondsen bieden alleen tijdelijk geld. Het veelal ontbreken van structurele subsidiëring maakt maatschappelijke initiatieven kwetsbaar. En zeker als ze door willen groeien. Lisette Sweep van In de Boomtak zegt hierover: "Verdienmodellen staan onder druk." En vervolgt: "Exploitatie zonder subsidie blijft lastig; het gebruik door maatschappelijke partijen genereert weinig inkomsten."

Om het Right to Bid goed te kunnen uitvoeren, lijkt het een vereiste te zijn om enigszins commercieel te kunnen denken en handelen. En succes in de praktijk blijkt af te hangen van gebruik van een combinatie van financieringsvormen. Wouter Vos, adviseur en ondernemer social impact bij Rebel, diepte dit thema in de eerste Lab-bijeenkomst uit met zijn presentatie 'Maatschappelijke meerwaarde als basis voor financiële arrangementen.'

Vos: “Om echt te kunnen ondernemen, moet een ondernemer de vruchten kunnen plukken van z’n omzet. Hoe lager je de kosten organiseert hoe meer je kan investeren en ontwikkelen. Met subsidie werk je kostendekkend. Je kunt daarmee minder ontwikkelen en daarmee niet echt ondernemen. Als je afhankelijk bent van de gemeente b.v. met subsidies, dan is het lastig om langetermijnvisies en afspraken te maken. Daarom is verzelfstandiging bij bewonersinitiatieven interessanter.”

Ook Jeurig van LSA ziet kansen bij verdere verzelfstandigingen: “Het is duidelijk dat de buurt veel voordeel kan hebben bij het overnemen van vastgoed. BewonersBedrijven zijn vaak in meer of mindere mate nog steeds afhankelijk van subsidies, maar het eigendom van vastgoed zorgt voor meer mogelijkheden tot ondernemen en het vergroten van impact. Zo ontwikkelen ze een inkomstenbron waarmee naar eigen inzicht geïnvesteerd kan worden in de buurt. Bovendien heeft een bewonersbedrijf bijvoorbeeld ook toegang tot andere geldstromen voor de doorontwikkeling van een gebouw. Denk hierbij aan crowdfunding en fondsen.”

De voorbereiding van de overname heeft betrekking op het rondkrijgen van de businesscase waarin de maatschappelijke waarde goed naar voren komt, de juiste mensen gevonden worden en de financiën rond krijgen. Dit kost tijd. Wordt deze tijd niet geboden, dan is er al minder slagingskans. Els Desmet, initiatiefnemer bij het succesvolle Verhalenhuis Belvédère, geeft aan: “Je hebt een krachtig netwerk nodig, mensen die bereid zijn om voor je te knokken, die hun nek uit willen steken en die een breekijzer kunnen zijn bij de onderhandelingen met de betrokken partijen, ook en met name vanuit de vastgoedwereld.”

Tips voor initiatiefnemers

- Denk en doe als een ondernemer.
- Houd rekening met de lange voorbereidingstijd.
- Een initiatief heeft doorzettingsvermogen nodig en mensen met lef.
- Zorg voor een financieel model met economische activiteiten, waarbij een combinatie van geldstromen wordt aangeboord.
- Investeer als initiatief in een zo breed mogelijk en krachtig netwerk met teams van experts, ook in financiering en vastgoed.
- Sluit je aan bij een belangenorganisatie als het LSA. Daar is veel kennis aanwezig die je verder kan helpen.
- Maak de waarde van je initiatief zichtbaar. Ook in beeld laten zien van wat je doet en de waarde die je creëert.



5

Leren van de ruimte binnen de regels

In beleid en regelgeving opnemen

Het Right to Bid kan in beleid en regelgeving worden opgenomen. Dat kan maar hoeft niet strak te zijn. Het bepaalt wel de grenzen waarbinnen college en daarmee ambtenaren zich dienen te bewegen. Dat kan ook betekenen dat sommige gemeenten besluiten niets met het Right to Bid te doen. Dat is dan een gegeven. Op basis van het nieuwe wetsvoorstel 'Versterking participatie op decentraal niveau' bepaalt de gemeenteraad het beleidskader voor participatie bij voorbereiding én uitvoering van beleid via de participatieverordening. Dit betekent dat ook bij Right to Bid lokale regelgeving opgesteld kan worden.

Ruim op die Regels

Eerder onderzocht Platform31 in het [experimentprogramma 'Ruim op die Regels'](#) (2014-2016) in samenwerking met tien gemeenten en elf initiatieven hoe belemmerende regelgeving maatschappelijke initiatieven in de weg zit. Een van de lessons learned was dat in huidige wet- en regelgeving op landelijk en lokaal niveau nog geen of onvoldoende rekening wordt gehouden met de veranderende rollen en rolopvattingen van overheid, burgers en maatschappelijke organisaties. Wat we al wisten is dat ruimte voor maatschappelijke initiatieven vaak gevonden kan worden binnen kaders van bestaande (lokale) wet- en regelgeving. Maar dat de gewijzigde rolverhoudingen en gewijzigde uitvoering van (publieke) taken kunnen knellen bij maatschappelijk initiatief en nieuwe samenwerkingsvormen tussen maatschappelijk initiatiefnemers en overheden. De belangrijkste uitdaging voor gemeenten en initiatiefnemers ligt daarom in het vinden, creëren en benutten van deze ruimte om initiatieven maximaal groeiruumte te bieden.

Alfons Simon, ambtenaar bij de gemeente Hilversum, geeft hierover aan: "Hoe geef je het plaatselijk handen en voeten? Het is nodig dat de politiek stelling neemt, en dat dit ambtelijk geborgd wordt. Maar die zijn niet van de strakke regels en manifesten."

"Het valt op dat er mythes zijn over wat wel en niet mag", aldus Kristel Jeuring van LSA. Dit zien we ook terug onder de deelnemers aan het Lab. Een van de deelnemers aan het Lab zegt bijvoorbeeld: "De Wet Markt en Overheid staat gemeenten niet meer toe om niet marktconform te rekenen." Een andere deelnemer zegt: "De verdienmodellen staan onder druk door onder andere wet- en regelgeving."

De aannahme in de praktijk is dat gemeenten hun diensten op grond van het Europees staatssteunrecht en de Wet Markt en Overheid bijvoorbeeld niet goedkoper kunnen aanbieden dan reguliere aanbieders. Dit lijkt een mythe in de praktijk die ontkracht dient te worden. De Wet Markt en Overheid biedt juist de mogelijkheid om vastgoed voor een lager bedrag te verkopen als hiermee het algemeen belang wordt gediend. In het geval van Right to Bid gaat het om een eventuele lagere (ver)huur- en (ver)koopprijs bij respectievelijk (ver)huur en (ver)koop van maatschappelijk vastgoed.

De onduidelijkheid komt mede voort uit het Europese recht. Eerlijke concurrentie op de interne markt van de EU is een van de belangrijkste principes van het economisch stelsel en het tegengaan van concurrentievervalsingen een belangrijke missie. In algemene zin is het doel van het (Europees) staatssteunrecht het voorkomen en tegengaan van concurrentievervalsingen op de interne markt van de Europese Unie, meer in het bijzonder door maatregelen van de overheid.

Mathilde van de Ven van de VNG hierover: "Ik heb vraagtekens bij de ontwikkeling dat alles gericht lijkt te zijn op het voorkomen en verbieden van oneerlijke concurrentie. Je redeneert dan vanuit een hoogstaand principe." Ook

Lydia Schijven van gemeente Tilburg heeft hierbij bedenkingen: “Ik snap de logica dat je niet wil dat een wijkinitiatief goedkoper bier gaat verkopen dan de kroeg. Maar je moet genuanceerder kijken. Het sociaal domein staat bijna altijd lijnrecht tegenover het ruimtelijk domein. Maar als overheid ga je over alle domeinen, je kunt het jezelf ook makkelijk maken.”

In het Lab werd helder dat deze discussie op meerdere plekken in Nederland speelt. Beleidsmedewerker bij de gemeente Tilburg, Jack De Wilde, hierover: “Het is vaak niet zo ingewikkeld als iedereen denkt. Er is zelden sprake van staatssteun. Ook is er de Wet Markt en Overheid, die de gemeenteraad de mogelijkheid biedt om een besluit te nemen over economische activiteiten die een algemeen belang dienen.” Zo nam de gemeenteraad in Tilburg hier op 27 januari 2014 een raadsbesluit over, waarin het ‘verhuur van maatschappelijk vastgoed’ aan non-profit initiatieven een van de zes door de raad aangewezen economische activiteiten zijn. De wet maakt het wel mogelijk om af te wijken van de gedragsregels, maar dan dient dit wel te gebeuren op basis van een raadsbesluit. Hierin is bepaald, dat de daarin genoemde (economische) activiteiten verricht worden in het algemeen belang. Uit een inventarisatie is gebleken, dat er door de gemeente Tilburg een aantal economische activiteiten wordt uitgevoerd. Hierbij wordt niet de integrale kostprijs in rekening gebracht, terwijl het uit een oogpunt van algemeen belang wel wenselijk is, dat deze activiteiten op die manier worden aangeboden.

Toch zien we dat er in de (beleids)praktijk sprake is van herwaarderingen en dat huren marktconform worden vastgesteld. Op die manier worden wijkcentra opeens veel duurder. De eerste stap is bewustwording over wat de bewegingsruimte is. Als overheid zijn er instrumenten om af te wijken, ook vanuit het huidige economische publiekrecht.

Tip voor gemeenten

Leg in een raadsbesluit vast en zorg voor een goede motivatie welke economische activiteiten dusdanig het algemeen belang dienen, dat het gerechtvaardigd is af te wijken van de regel.



6

Leren integraal denken en doen!

Een vaak terugkerend onderwerp is dat de gemeente niet één geheel is en binnen de gemeentelijke organisatie verschillende portefeuilles, afdelingen, thema's en daaraan gekoppelde inzichten, doelen, belangen en politieke voorkeuren en keuzes spelen een rol spelen. Ines Balkema, Programmamanager Right 2 Challenge/Cooperatie bij de gemeente Rotterdam, zegt hierover: “Hierdoor komt het voor dat opdrachten van wethouders tegenstrijdig zijn. De ene wethouder wil meer vergroenen, terwijl een andere wethouder actief inzet op meer woningen. Deze spanning zet zich voort in het ambtelijk apparaat.”

Vaak zijn, wat deelnemers ‘de blauwe’ mensen binnen de gemeentelijke organisatie noemen, gericht op de financiële waarde, rendement, risicobeperking, prijs en exploitatie van het vastgoed. “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”, aldus Harry Hoogenboom, bestuurs- en juridisch adviseur bij de gemeente Rotterdam.

Gemeente Hilversum, Uitvoeringsnotitie Buurten 3.0

“Te vaak nog blijken de onzichtbare schotten tussen beleidsdomeinen een belemmering om betere antwoorden te vinden op vragen van inwoners.” (p.2)

Initiatiefnemers ervaren de schotten en verschillende belangen binnen de gemeente en voelen dat ze vastlopen. Zo kan het college van burgemeester en wethouders de afdeling vastgoed en grondzaken een opdracht meegeven maar kan een andere opdracht vanuit het sociale domein en participatie komen. De afdeling economische zaken heeft misschien weer andere uitgangspunten en ideeën over de invulling van deze panden. En wanneer een pand in de verkoop gaat, dan gaat het naar grondzaken, dan is het niet meer van vastgoed. Een citaat van Lot Vermeer, initiatiefnemer van De Meentwerf, geeft dit gebrek aan duidelijkheid en het belang ervan treffend aan: “Niemand weet over de beslissingsbevoegdheid, wie waar van is.”

Veel deelnemers gaven vergelijkbare vragen aan die zij in het Lab wilden adresseren: Hoe organiseer je de gemeentelijke organisatie? Hoe krijg je iedereen mee? Hoe bepaal je welk pand geschikt is? Hoe werk je de maatschappelijke meerwaarde uit in processen, protocollen en verschillende afdelingen van de gemeentelijke organisatie?

Aanspreekpunt

Het is belangrijk dat bewonersinitiatieven een aanspreekpunt hebben en dat deze in een vroeg stadium wordt aangewezen. Zorg vervolgens voor een team van mensen die het initiatief verder kunnen brengen. Initiatiefnemers hebben behoefte aan contact met ambtenaren die capaciteit, lef en kennis hebben en die hun nek durven uit te steken. In het voorbeeld van Hilversum en Tilburg zagen we betrokken gemeenteambtenaren (respectievelijk Alfons Simon en Lydia Schijven) die constructief meedenken en handelen met initiatiefne-

mers. En in de gemeente Rotterdam een gedreven en betrokken programamanager (Ines Balkema) en een creatieve jurist (Harry Hoogenboom) die samen optrekken en van grote waarde kunnen zijn bij een bewonersinitiatief.

Veel gemeenten werken ook met buurtcoördinatoren en wijkwethouders. Die kunnen de regie terugpakken als het initiatief in de ambtenarij dreigt vast te lopen. Er moeten duidelijke kaders zijn die genoeg ruimte bieden om te handelen.

Sociaal & fysiek verweven: samenwerkend leren

Overname van maatschappelijk vastgoed speelt zich af op het grensvlak tussen het fysieke en het sociaal domein. Je kunt ook zeggen dat het met elkaar verweven is. Deelnemers aan het Lab merken op dat het sociaal domein qua denken, belangen en doelen tegenover het fysiek-ruimtelijk domein kan staan. Je zou als overheid vanuit één blik moeten handelen.



Draagvlak binnen de gemeentelijke organisatie en transparantie van de overheid bij de gemaakte keuzes is belangrijk. Het moet voor zowel gemeente als initiatiefnemer duidelijk zijn wie welke rol heeft en wat de spelregels zijn.

In de praktijk is het een samenspel tussen overheid, professionals, vrijwilligers en bewoners. Een Nederlandse manier van doen is dan, de publiek-private samenwerking. Een open, actieve en lerende houding van initiatiefnemers en gemeenten om samen op te trekken en te willen leren, is essentieel voor succes: samenwerkend leren in een geïntegreerde praktijk.

Tips voor gemeenten

- Zorg dat de initiatiefnemers een duidelijk aanspreekpunt (contactpersoon) hebben die zich specifiek bezighoudt met het uitdaagrecht, Right to Bid en burgerinitiatieven.
- Formuleer procedures met betrekking tot bewonersinitiatieven.
- Bestuur en management moeten in de organisatie ruimte geven aan het 'uitvoerend' niveau om maatwerkoplossingen te creëren.
- Zorg ervoor dat vraagstukken in de ambtelijke organisatie integraal opgepakt worden.
- Bestuurlijk commitment kan zich uiten in voornemens in een collegeakkoord. Ambtelijk kan dit commitment zich laten zien door mee te denken en te adviseren, het betrekken van collega's van andere afdelingen en teams, het inzetten van gemeentelijke netwerken tot het zoeken naar financiële ondersteuning (bijv. aanloopsubsidies).



Tot slot en dankwoord

Het leren van elkaar en het kijken bij elkaar in de keuken stonden centraal in het Laboratorium Right to Bid. We waren te gast bij de VNG, bij In de Boomtak in Tilburg en bij het Verhalenhuis in Rotterdam. We leerden van de initiatieven, ook diegene die nog niet konden deelnemen of gedeeltelijk aangehaakt waren, dat zij ter inspiratie behoefte hebben aan onderlinge kennisdeling en goede voorbeelden, de roep om deze te delen is dan ook groot.

We willen alle deelnemers aan de Lab-bijeenkomsten bedanken voor hun deelname en hun commentaar op eerdere versies van deze handreiking. Daarnaast is voor deze handreiking gebruik gemaakt van de kennis en expertise van verschillende betrokkenen. Kristel Jeuring van LSA over de waarde van community assets, ofwel maatschappelijk vastgoed, bewonersbedrijven en buurtrechten in Engeland. Wouter Vos van Rebel bracht expertise in over de maatschappelijke meerwaarde als basis voor financiële arrangementen. Hartelijk dank voor jullie inbreng. Een dank in het bijzonder gaat uit naar onderzoeker en promovenda op het gebied van R2C en burgerinitiatieven mr. Esmée Driessen van de Universiteit Leiden. En naar sociaal ondernemer Lot Vermeer van 20 Million Smiles voor het delen van haar kennis en ervaring met overname van maatschappelijk vastgoed en het redigeren en vormgeven van de handreiking. Op naar een (her)waardering van maatschappelijk vastgoed!

Colofon

Uitgave

Platform31

Den Haag, december 2020

Auteur: Ali Karatas (Platform31)

Fotografie: Andrea Bartosova, Joop Reijngoud, Lot Vermeer

Vormgeving: Gé grafische vormgeving

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio.

We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf:

iedereen profiteert mee van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is besteed aan het samenstellen van deze uitgave, kan de uitgever geen aansprakelijkheid aanvaarden bij eventuele onjuistheden. Aan de inhoud van deze publicatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Platform31 heeft haar uiterste best gedaan de rechten van de afbeeldingen te achterhalen en daarvoor de wettelijk verschuldigde vergoedingen af te dragen. Zij die menen aanspraak te kunnen maken op copyright, kunnen zich wenden tot de uitgever.