

———— Het kabinet wil experimenteren met het ‘right to bid’: het recht van burgerinitiatieven om maatschappelijk vastgoed te kopen. Zo’n recht zou een opsteker zijn voor wijkbewoners, die het nu alleen na veel hangen en wurgen lukt om collectief een buurthuis of een buurttuin over te nemen.

**DE HOFBOGEN**

De buurt wil de spoorzone omtoveren in een park.



**BEWONERS ALS EERSTE AAN ZET BIJ VRIJKOMEND  
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED**

# POWER TO THE PEOPLE



Het oogt troosteloos, het donkergrijze dak van de Hofbogen, een lintachtig bouwwerk van zes meter breed en vijf meter hoog, dat zich krap twee kilometer door Rotterdam slingert. Tot 2010 reden er nog treinen over. Op YouTube staat een filmpje van RTV Rijnmond waarop bestuurslid Piet Vollaard van De Hofbogen coöperatie over het dak loopt en vertelt

over de groene droom van de coöperatie. Al jaren snakt de buurt ernaar dat de streep bitumen wordt omgetoverd in een groen stadspark, naar het voorbeeld van de High Line in New York. Er liggen al schetsen voor zo’n groen lint. Maar de onderkant van het gebouw – met daarin bedrijven, ateliers en horeca – en het dak zijn in handen van verschillende eigenaren.

Het gebouw gaat als geheel in de verkoop, maar de gemeente wil pas aan het groene dak beginnen als het object in handen van een nieuwe eigenaar. Kortom, het project komt maar niet van de grond. ‘Daarom hebben wij onlangs gezegd: als jullie het niet doen, dan gaan wij een bod doen op het hele object’, vertelt Vollaard. Vele miljoenen zijn nodig, maar dat hoeft

de aankoop niet in de weg te staan, meent Vollaard. 'Je rekent de huuropbrengst uit, laat er een factor op los en dan weet je wat de marktwaarde is. Dat is niet zo ingewikkeld. Als coöperatie kunnen we dan op zoek gaan naar een maatschappelijk investeringsfonds. Natuurlijk moeten die bogen een fatsoenlijk rendement opbrengen, en dat doen ze ook.' Er heeft zich zelfs al een fonds gemeld om eens te praten, aldus Vollaard. 'Ik zei: wacht even, we bestaan nog niet. We zijn nog in oprichting.'

### EERSTE RECHT

**Of bij het Rotterdamse initiatief de bewoners de touwtjes in eigen handen gaan nemen, is nog even afwachten.**

Hoe dan ook sluit het aan op de steeds luider klinkende roep om werk te maken van buurtrechten, zoals het *right to bid*. Dit recht is zelfs, onder de vlag van 'vernieuwing openbaar bestuur', beland in het regeerakkoord. Daarin staat dat het kabinet 'samen met enkele gemeenten (gaat) 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.' Het kan gaan om een gebouw of een stuk land dat waarde heeft voor de gemeenschap, zoals een buurthuis, park, zwembad, bibliotheek of café.

Nisco Dubbelboer heeft twee jaar lang onderzoek gedaan naar burgerinitiatieven zoals het verwerven van maatschappelijk vastgoed. 'Dan kom je al heel snel bij het right to bid terecht. Dat is uit Engeland komen overwaaien,' vertelt Dubbelboer, die directeur is van Agora Europa.

In Nederland heeft hij dit voorrangrecht nog nergens aangetroffen. 'Het is meer van: het staat al zo lang leeg en de bewoners willen wat. Dan moeten we dat maar honoreren,' vertelt hij. 'Terwijl een echt right to bid erom gaat dat bewoners, als er maatschappelijk vastgoed vrij is, als eerste aan zet zijn om daarvoor plannen te ontwikkelen.'

Als het bewoners al lukt om een lapje grond of een gebouw aan te kopen, dan is dat nu nog doorgaans na veel hangen en wurgen. 'Het gebeurt heel vaak dat een gebouw leegstaat en dat bewoners zich daaraan ergeren omdat het verwaarloosd wordt', schetst Dubbelboer. 'De gemeente



**DE HOFBOGEN**  
De oude spoorzone moet HighLine van Rotterdam worden

wil het liefst verkopen aan een goedbetalende partij en die laat dat dus een beetje gebeuren.' Toch ziet hij mooie voorbeelden waarin het de buurt wel lukt een gemeenschapsvoorziening te verwerven, zoals buurthuis De Geus in Hilversum en de Meevaart in Amsterdam-Oost. 'Daar werkt de gemeente redelijk mee', maar ook dan is het 'een heel taai gevecht.' Steeds opnieuw moeten de burgers aantonen dat hun maatschappelijk initiatief levensvatbaar is.

'Het hangt ook af van welk bestuur er op dat moment is', vult Kristel Jeuring aan van LSA, een landelijk netwerk van actieve bewonersverenigingen. 'Is er de wil vanuit de ambtenarij, maar ook vanuit het college, om hier iets mee te gaan doen? Als dat niet zo is, kun je het wel vergeten.'

Daarom is Jeuring blij met de aandacht in het regeerakkoord, ook al moet het recht om maatschappelijk belangrijke plekken voor de buurt te behouden nog wel handen en voeten krijgen. 'Als we nú met zijn allen bepalen dat het heel belangrijk is dat zulke plekken voor de buurt bewaard blijven, dan moeten we ook een aantal spelregels maken waardoor bewoners er mee aan de slag kunnen, ongeacht de kleur van het moment.'

Dat kan via landelijke wetgeving, maar zolang die er niet is, kunnen gemeenten eigen regels vaststellen. In Breda zet het college in opdracht van de gemeenteraad een verordening in elkaar voor buurtrechten, waaronder het right to bid. Hoera voor

de burgers, die straks voorrang krijgen om maatschappelijk vastgoed te kopen. Toch? 'Je kunt niet zomaar voorrang verlenen. Dat moeten we nog uitzoeken of dat juridisch kan', reageert wijkwethouder Patrick van Lunteren. 'Het klinkt als staatssteun.' Volgens Jeuring is die vrees onterecht en zijn er genoeg voorbeelden waaruit blijkt dat de gemeente in haar recht staat om de aankoop van vastgoed door burgerinitiatieven te steunen.

### FIKSE WAARDE

**Zolang regels ontbreken, zijn er nog drempels te nemen. Zo heeft het gemeentelijk vastgoedbedrijf panden vaak tegen een fikse waarde in de boeken staan, waardoor de gemeente op zoek gaat naar de hoogste bidder. Wijkbewoners hebben dan het nakijken. 'De wethouder financiën zal zeggen: waarom zouden we het met verlies verkopen?', beaamt Van Lunteren. 'Dat moet je kijken: als er maatschappelijk een enorm rendement wordt gemaakt door bijvoorbeeld eenzaamheidsbestrijding, kun je zorgkosten vermijden. Wij hebben geen harde regel dat er winst gemaakt moet worden op vastgoed. Die afweging moet je per keer maken.'**

De winst op het vastgoed kan de gemeente overigens pas incasseren als ze in het bestemmingsplan de functie van die locatie wijzigt, waardoor de waarde van een gebouw zoals een oude school opeens fors stijgt. En dat kan een gemeente niet zomaar even doen, stelt wethouder Jan Jaap Kolkman uit Deventer. 'Je moet vastgoed niet als een aparte *cash cow* zien', zegt hij. 'Als ik als privépersoon een school heb, dan kan ik dat ook niet zomaar omtoveren in woningbouw. Dat zou oneerlijk zijn.' Dubbelboer waarschuwt dat het right to

**'Het klinkt als staatssteun'**



bid alleen gaat werken als burgers voldoende tijd krijgen om een goed plan neer te leggen. 'De les uit Engeland is dat je één of misschien wel twee jaar ruimte moet geven om goede plannen te maken, inclusief cofinanciering.' Want ook al weegt de gemeente het maatschappelijk rendement mee en vraagt ze minder dan ze op de vrije markt zou doen, er is hoe dan ook geld nodig. Volgens Jeuring zijn er fondsen die willen meebetalen. 'Dan moet je als laatste nog een hypotheek of een lening krijgen. Dat stukje blijkt vaak nog lastig te zijn. In Engeland heb je een maatschappelijke bank van de overheid die iets meer risico durft te lopen.'

Dat hadden ze bij de Molentuin in Deventer goed kunnen gebruiken. De Molentuin is een lap grond van een slordige 30 bij 45 meter in de wijk Voorstad Centrum die jarenlang heeft braakgelegen. Zo lang, dat bewoners besloten de plek in gebruik te nemen als maatschappelijke tuin. Daaraan dreigde een einde te komen toen de eigenaar, een woningcorporatie, het perceel als bouwgrond wilde verkopen. Op de valreep deden de bewoners een bod van 100.000

## 'Je kunt niet zomaar voorrang verlenen'

euro. 'Wij wisten toen nog helemaal niet hoe we het bij elkaar zouden kunnen krijgen', vertelt Yolande Troost, bestuurslid en mede-initiatiefnemer van de Molentuin.

### GEMENGDE GEVOELENS

**Hoewel de corporatie de grond voor meer geld aan een projectontwikkelaar had kunnen verkopen, verkocht ze die toch aan de bewoners. Troost is tevreden over de uitkomst, maar kijkt met gemengde gevoelens terug op het proces. 'Zij wilden van de grond af en wij hadden de grond in gebruik. Dan zou het mooi zijn geweest als wij van begin af aan betrokken waren geweest in dat hele proces. Er zijn nooit gesprekken met ons gevoerd van: kunnen we de grond voor jullie behouden en samen tot een plan komen?' Dat de bewoners de grond uiteindelijk voor 50.000 euro konden kopen, komt**

volgens Troost door de maatschappelijke druk. 'We hebben natuurlijk contact gezocht met de media, we hebben ingesproken, we hebben behoorlijk gelobbyd bij een aantal politieke partijen, en de toenmalige directeur van het woonbedrijf was behoorlijk maatschappelijk betrokken.' Ook de wethouder steunde de bewoners. 'En we hadden een heel goede wijkambtenaar. Dat is belangrijk, dat er een goede contactpersoon is binnen de gemeente.' Het geld ophoesten was niet gemakkelijk. Troost: 'Wij hebben allerlei fondsen aangeschreven. Die waren heel positief, maar konden niets geven voor de aankoop van grond.' Dat viel eenvoudigweg niet binnen de toetsingscriteria. Uiteindelijk wist de bewonersstichting met acties 10.000 euro op te halen in de wijk en waren twee wijkbewoners bereid de portemonnee te trekken voor het restant.

ADVERTENTIE



## WERKCONFERENTIE DE SAMENWERKENDE OVERHEID 25 JANUARI 2018 UTRECHT



### Over de nieuwe rol van de overheid & zelfsturing

De overheid wil een andere rol innemen richting burgers en ondernemers. Niet hiërarchisch, maar samenwerkend. I&O Research en Mindful Marketing organiseren een werkconferentie over de nieuwe rol van de overheid en hoe je die organiseert. Met bijdragen van gemeenten Hollands Kroon en Nijkerk, provincies Zuid-Holland en Drenthe. Gesprekken over de overheid met overheidsprofessionals. Om van elkaar te leren.

De toegang is gratis voor overheidsprofessionals.  
Aanmelden kan op [ioresearch.nl/Home/Nieuws](http://ioresearch.nl/Home/Nieuws)

Enschede • Amsterdam  
T (020) 33 30 670  
> [ioresearch.nl](http://ioresearch.nl)