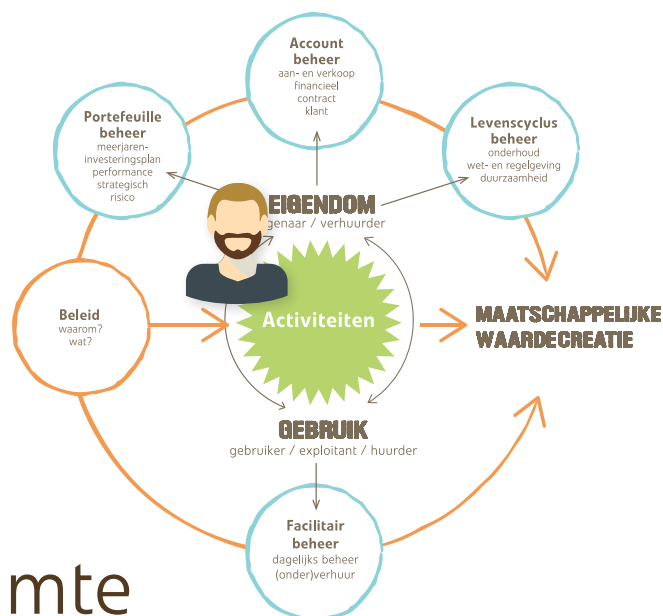


Makelen



Makelen

vraag en aanbod ruimte

Doel van het makelen is een optimale en integrale inzet van het maatschappelijk vastgoed, zowel op portefeuilleniveau als wat betreft het gebruik van de afzonderlijke accommodaties die voor maatschappelijke doelen kunnen worden gebruikt (al of niet in eigendom). Het makelen is zowel een intern als extern georiënteerde rol; tussen beleid en vastgoed en tussen de samenleving en de eigen organisatie.

Het makelen vraagt specifieke competenties. Het zijn de ogen en oren van de gemeente wat betreft de vraag en het aanbod van ruimte voor sociale en economische activiteiten en de kansen en knelpunten daarin. Vandaar dat we deze rol apart hebben benoemd.

Verantwoordelijk voor het:

- naar binnen brengen van signalen uit de samenleving wat betreft behoefte, gebruik en beoordeling van voorzieningen en vastgoed waaronder locatie/spreiding en kwaliteit (ogen en oren van de samenleving);
- signaleren van knelpunten en trends in de vraag en het aanbod van ruimte;
- bij elkaar brengen van de vraag en het aanbod van ruimte;
- adviseren bij concrete besluiten over aankoop, periodieke heroverwegingen, verhuur of afstoten van vastgoed vanuit beleid, vastgoed en ruimtelijke ontwikkeling;
- in gang zetten en volgen van de juiste aan/verkoop en (ver)huurprocedures.

Persoonlijke drive en kwaliteiten

- **Drive:** Maatschappelijk betrokken realist.
- **Persoonlijk:** Empathisch, creatief, pragmatisch.
- **Conceptueel:** Helicopterview, gestructureerd.
- **Inhoudelijke kennis:** Van beleid, de inhoudelijke beleidsdomeinen en vastgoed.
- **Relationeel:** Communicatief, verbindend.
- **Operationeel:** Plannen en organiseren.

Opleidingen

- WO, HBO;
- Maatschappelijke studies aangevuld met vastgoedkennis.

Relevante netwerken

- Lokale netwerken;
- Bouwstenen-netwerk Makelpunten.

De pioniers

Makelaars als onderdeel van de vastgoedafdeling zijn in opkomst bij gemeenten. In totaal zijn er inmiddels zo'n 20 actief in het land. Hoe is het om deze pioniersrol vorm te geven? Drie makelaars vertellen over hun functie, die zij vaak helemaal zelf in de steigers hebben gezet.

Matthieu Schwitzner: 'Ik werkte bij de afdeling welzijn van de gemeente Utrecht en daar landde soms wel eens een verzoekje op mijn bureau van een partij die een maatschappelijke locatie zocht. In de loop van de jaren gebeurde dat steeds vaker, totdat ik er zo'n beetje fulltime mee bezig was om panden en ruimtes van de gemeente te koppelen aan nieuwe gebruikers. Dat heeft ertoe geleid dat er sinds 2010 een officieel makelpunt bestaat, dat ik inmiddels samen met een collega run.'

Vraag en aanbod

Als makelaar koppelt hij vraag en aanbod van maatschappelijke ruimte in de stad. 'Het gaat daarbij om panden in eigendom van de gemeente, maar ook om die van eigenaren uit de markt. Datzelfde geldt voor de zoekvraag: die kan van de afdeling beleid of welzijn komen, maar ook van buitenaf. Denk daarbij aan zowel particuliere, als (semi-)private en commerciële initiatieven. Zo hebben wij een pilot lopen van het postbedrijf dat een distributiecentrum hartje stad zocht. Die hebben we weten te koppelen aan een grote leegstaande buurtstalling in het centrum van Utrecht.'

Leegstand

Fons Geraedts van de gemeente Oss: 'Bij ons ontstond de behoefte aan een makelpunt als gevolg van leegstand. Daarnaast was er ook de wens om vraag en aanbod van ruimte voor maatschappelijke activiteiten efficiënt aan elkaar te verbinden. Wij als gemeente hebben vastgoed beschikbaar voor activiteiten, maar er zijn ook nog andere aanbieders van gebouwen of kleinere ruimtes als een bedrijfskantine of kantoor. Vandaar het idee om een loket



Rollen in vastgoedmanagement

voor het totale aanbod op te zetten. Dat vergroot de kans op een match, waarmee zowel de aanbod- als vraagkant zijn geholpen.'

Janneke Harmsen, makelaar bij de gemeente Doetinchem: 'In het begin werden we door commerciële makelaars uit de markt vooral als concurrent gezien, maar tegenwoordig is onze waarde wel bewezen. Doordat we ook een schakel vormen met beleid en politiek hebben we een verbindende rol binnen het hele krachtenveld.'

Faciliterende overheid

Noodzakelijk voor een goede wisselwerking tussen het maatschappelijk veld, gemeente en andere partijen is volgens Matthieu een 'faciliterende overheid'. 'Voor mij betekent dat initiatieven van buitenaf toejuichen en helpen verder te brengen in plaats van te reageren met 'nee, dat kan niet' of 'nee, daar ga ik niet over'. Dat vraagt van ons als ambtenaren om een open houding. Ofwel, de mentaliteit om

buiten de grenzen van je eigen functie en afdeling durven denken.'

In de toekomst voorziet hij dat het vermaken van maatschappelijk erfgoed, zoals kerken, een grotere rol gaat spelen. 'In Utrecht hebben we maar liefst 58 kerken in de stad die leeg staan of maar een deel van de week in gebruik zijn. Daar zijn hele mooie projecten voor te bedenken.'

