

## **Buurtrechten en leegstaand vastgoed**

### **De resultaten van kwalitatief onderzoek**

Rick Nijkamp en Yolanda Schothorst

Januari 2016

Projectnummer: V6390

## Inhoud

	<b>Management summary</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Achtergronden	4
1.2	Onderzoeksvragen	5
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Onderzoeksverantwoording</b>	<b>6</b>
2.1	Opzet en uitvoering van het onderzoek	6
2.1.1	Groepsgesprekken	6
2.1.2	Telefonische interviews	6
2.2	Impressie van de gesprekken	7
2.3	Interpretatie rapportage	7
<b>3</b>	<b>Resultaten</b>	<b>8</b>
3.1	Ervaren belemmeringen	8
3.2	Oplossingen	10
3.3	Optie 1: Nieuwe mogelijkheden voor vergunningen beheerovername	12
3.4	Optie 2: Maatschappelijk aanbesteden	15
3.5	Optie 3: Schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regelgeving	18
3.6	Optie 4: WijkInvesteringsZone	21
<b>4</b>	<b>Conclusie</b>	<b>24</b>
4.1	Meest en minst bruikbare en/of haalbare optie	24
4.2	Rol ministerie van BZK	26

Bijlage 1 Gesprekspuntenlijst (versie maatschappelijk initiatiefnemers)

## Management summary

### Achtergrond en opzet

Bij het inzetten van leegstaand vastgoed voor maatschappelijk initiatieven (bijvoorbeeld een creatieve verzamelplek voor buurtbewoners en zzp-ers) lopen vastgoedbezitters (gemeenten en woningcorporaties) en maatschappelijk initiatiefnemers (bewoners en sociaal ondernemers) aan tegen obstakels, die veel tijd en energie kosten.

Veldkamp heeft in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in het najaar van 2015 een kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om te achterhalen op welke manier kan worden gestimuleerd dat leegstaand vastgoed wordt ingezet ten behoeve van maatschappelijke initiatieven. In een consultatieronde is (met behulp van focusgroepbijeenkomsten en aanvullende telefonische interviews) aan 16 experts (zowel vastgoedbezitters als maatschappelijk initiatiefnemers) een viertal oplossingsrichtingen (opgesteld door het ministerie van BZK) voorgelegd. Het ministerie wil weten welke van deze opties in de ogen van deze experts bruikbaar en haalbaar zijn.

### Ervaren belemmeringen

Zowel de vastgoedbezittende partijen als de maatschappelijk initiatiefnemers noemen vaak belemmeringen die te maken hebben met geld. Aan de ene kant wordt gesteld dat maatschappelijke initiatiefnemers geen geld hebben om (kostendekkende) huur te betalen. Aan de andere kant wordt door enkele initiatiefnemers gezegd dat er gemeenten zijn die een veel te hoge huurprijs vragen voor vastgoed dat al jaren leegstaat. Een ander veel genoemde belemmering door zowel de maatschappelijk initiatiefnemers als de vastgoedbezitters is de ingewikkelde regelgeving. Verondersteld wordt dat er een gebrek is aan kennis bij initiatiefnemers, terwijl initiatiefnemers klagen dat gemeenten zich verschuilen achter de regelgeving. Gemeenten hebben volgens hen een gebrek aan tijd en lef om zaken te doen met niet-traditionele partijen.

### Spontaan genoemde oplossingen

Bij deelnemers is gepolst welke oplossingen zij zien voor genoemde belemmeringen. Oplossingen worden onder meer gezocht in het creëren van meer tijd en mogelijkheden om te kunnen experimenteren. Verder wordt geadviseerd om de afstand tussen initiatiefnemers en vastgoedbezitters te verkleinen door bijvoorbeeld sociaal ondernemers een bemiddelende rol te laten vervullen of door gemeenteambtenaren handvaten aan te reiken om effectiever met bewonersinitiatieven om te gaan. Verder benoemen meerdere deelnemers dat leegstaand vastgoed onaanvaardbaar gemaakt moet worden door bijvoorbeeld een leegstandbelasting in te voeren.

### Optie 1: Nieuwe mogelijkheden voor vergunningen beheerovername

De meerderheid zegt niet bekend te zijn met de mogelijkheid om versneld een vergunning aan maatschappelijk initiatieven te verlenen voor beheerovername van leegstand vastgoed. Over het algemeen denkt men dat er wel behoefte aan is, maar niet iedereen is ervan overtuigd dat een gebrek aan snelheid het grootste knelpunt is. De meningen over de verschillende subopties

lopen sterk uiteen. De meerderheid van de deelnemers vindt het geen bruikbaar en haalbaar idee om te onderzoeken of overeenkomsten kunnen worden gesloten met burgers als natuurlijk persoon in plaats van eisen dat het een rechtspersoon is. Belangrijk kritiekpunt van deze optie is dat bewoners op deze manier veel risico lopen. Ook vinden ze het geen goed idee om een website te maken met een overzicht van bewonersgroepen of sociaal ondernemers die kunnen worden voorgedragen aan pandeigenaren voor beheerovername, onder meer omdat het niet aansluit bij het ontstaan van maatschappelijke initiatieven (bottom up) en het veel tijd zal kosten om de website up to date te houden.

Men is positiever over de (bruikbaarheid en haalbaarheid van de) oplossing om een speciale juridische status (een 'label') op te richten. Verder staan maatschappelijk initiatiefnemers positief tegenover het aanwijzen van specifieke gebouwen als 'geschikt voor maatschappelijke doelstelling', terwijl vastgoedbezitters niet veel voelen voor een verplichting om gebouwen aan te wijzen als geschikt voor maatschappelijke doelstelling.

### **Optie 2: maatschappelijk aanbesteden**

Over de bruikbaarheid van maatschappelijk aanbesteden zijn de meningen van maatschappelijk initiatiefnemers verdeeld. Voorstanders vinden dat deze ontwikkeling niet is te stoppen, terwijl tegenstanders het niet goed vinden dat bij deze oplossingsrichting bewoners zich moeten plooiën naar de systemen van de overheid, hetgeen in hun ogen de omgekeerde wereld is. Zij pleiten ervoor dat de overheid moet proberen minder systematisch te werken. Daarentegen vinden de meeste vastgoedbezitters maatschappelijk aanbesteden een goede manier om bewoners meer in de gelegenheid te stellen om betrokken te zijn bij de ontwikkeling van de buurt, terwijl ze het ook als een kostenbesparing zien als taken worden overgedragen aan bewoners.

Enkele vastgoedbezitters zijn van mening dat bewoners wel in staat zijn om mee te gaan in een aanbestedingsprocedure, terwijl anderen opteren voor een versimpelde vorm van aanbesteden. Initiatiefnemers zijn over het algemeen niet overtuigd van de haalbaarheid van deze optie. Zij denken vaker dat bewoners ondersteuning nodig hebben bij maatschappelijk aanbesteden. Ook vraag men zich af hoe ervoor wordt gezorgd dat de kwaliteit van de dienstverlening gewaarborgd blijft.

### **Optie 3: Schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regelgeving**

Over het algemeen wordt er door maatschappelijk initiatiefnemers positief gereageerd op het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regelgeving bij bewonersinitiatieven. Bewoners moeten in hun ogen de mogelijkheid hebben om te kunnen experimenteren. Bovendien hebben ze de tijd nodig om te kunnen voldoen aan alle eisen en vergunningen. Vastgoedbezitters zijn meer verdeeld over de bruikbaarheid van deze optie. Enkel vinden het geen goed idee, omdat ze vinden dat regelgeving er niet voor niets is. Andere vastgoedbezitters staan meer open voor deze optie en vinden dat het nodig is om creativiteit te ontplooiën.

De haalbaarheid van deze optie is volgens de meesten (zowel vastgoedbezitters als maatschappelijk initiatiefnemers) groot. Onder meer omdat nu vaak al wordt gedoogd dat men zich niet aan allerlei regels houdt. Het is in hun ogen een kleine stap om dit te organiseren. Wel stellen meerdere deelnemers de vraag waar de verantwoordelijkheid komt te liggen als er iets misgaat.

#### **Optie 4: WijkInvesteringsZone**

De deelnemers hebben verschillende meningen over de WijkInvesteringsZone. Enkele vastgoedbezitters en maatschappelijk initiatiefnemers vinden het een goed idee, mede omdat bewoners zich door de financiële bijdrage meer committeren aan het initiatief. Het bevordert onder meer de bewustwording dat men investeert in de buurt, hetgeen ook baten oplevert (waarde van koophuis gaat omhoog en/of de leefbaarheid en veiligheid in de buurt stijgt). Het animo is overigens groter onder de vastgoedbezitters.

Andere vastgoedbezitters en maatschappelijk initiatiefnemers zijn minder enthousiast. Ze vinden dat het geen oplossing is voor sociaal zwakkere buurten, waar de behoefte aan bewonersinitiatieven groter is. Dit is ook de reden dat men vraagtekens zet bij de haalbaarheid van een WijkInvesteringsZone. Vooral in armere wijken denken de meesten dat het niet mogelijk is om een financiële bijdrage aan de bewoners te vragen.

#### **Meest haalbare en bruikbare optie**

De meeste handen gaan op elkaar voor de derde optie (het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regels). Deze optie wordt door een groot deel van de deelnemers (zowel vastgoedbezitters als maatschappelijk initiatiefnemers) als het meest bruikbaar en haalbaar geacht. Men ziet regelgeving als één van de belangrijkste belemmeringen voor het inzetten van leegstaand vastgoed voor maatschappelijke initiatieven. Daarnaast zijn verschillende deelnemers (vooral vastgoedbezitters) voorstander van optie vier (de WijkInvesteringsZone) en optie twee (maatschappelijk aanbesteden). Echter wordt er getwijfeld over de haalbaarheid van deze opties. Het zal de nodige tijd en moeite kosten om deze oplossingsrichtingen te introduceren en te implementeren.

#### **Rol ministerie BZK**

Duidelijk is dat deelnemers vinden dat dit onderwerp vooral op lokaal, gemeentelijk niveau speelt. Zowel vastgoedbezitters als maatschappelijk initiatiefnemers zien voor het ministerie van BZK voornamelijk een stimulerende en aanjagende rol weggelegd. Verwacht wordt dat ze (goede) voorbeelden laten zien van gemeenten die experimenteren met nieuwe oplossingen, waarvan andere gemeenten kunnen leren. Daarnaast wordt door enkele deelnemers geopperd dat de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) of het ministerie gemeenteambtenaren handvaten zou kunnen aanreiken zodat ze effectiever kunnen omgaan met bewonersinitiatieven om tot een goed resultaat te komen.

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergronden

Niemand heeft baat bij leegstaande panden in een wijk. Voor vastgoedbezitters is het een vervelende kostenpost en voor bewoners zorgt het voor een minder leefbare buurt. Tegelijkertijd vinden er bewonersinitiatieven plaats, zoals het gebruik van leegstaande panden als creatieve verzamelplek voor buurtbewoners en zzp-ers. Natuurlijk zijn er successen aan te wijzen, maar veel van dergelijke initiatieven komen moeizaam van de grond. Bewoners en sociaal-maatschappelijke ondernemingen lopen aan tegen obstakels, die veel tijd en energie kosten.

Op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft Veldkamp in het najaar van 2015 een kwalitatief onderzoek uitgevoerd.<sup>1</sup> Het doel van het onderzoek is om te achterhalen op welke manier kan worden gestimuleerd dat leegstaand vastgoed wordt ingezet ten behoeve van maatschappelijke initiatieven. Achterliggende vragen zijn onder meer: in hoeverre staat regelgeving deze initiatieven in de weg? Op welke manier kan de positie van bewoners worden versterkt bij het ontplooiën van maatschappelijk initiatief? En in welke zin kan het ministerie van BZK daar een stimulerende rol in spelen?

Deze vragen zijn beantwoord door het thema vanuit verschillende perspectieven te belichten. In het onderzoek zijn zowel maatschappelijke initiatiefnemers (actieve buurtbewoners en sociaal ondernemers) als vastgoedbezittende partijen (gemeenten en woningcorporaties) betrokken. In een consultatieronde is aan deze experts een viertal oplossingsrichtingen (opgesteld door het ministerie van BZK) voorgelegd die de positie van de bewoners mogelijk kunnen versterken (zie kader op deze pagina). Het ministerie wil weten welke van deze

### Vier oplossingsrichtingen

Het ministerie van BZK heeft een viertal oplossingsrichtingen opgesteld die het inzetten van leegstaand vastgoed ten behoeve van maatschappelijke initiatieven mogelijk kunnen stimuleren. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van deze vier verschillende opties.

*Optie 1: Nieuwe mogelijkheden voor vergunningen beheerovername*  
De eerste optie bestaat uit een voorstel om het verkrijgen van een vergunning van beheerovername voor maatschappelijke initiatieven te vergemakkelijken, bijvoorbeeld door middel van websites met een overzicht van bewonersgroepen en sociale ondernemers die voorgedragen kunnen worden aan pandeigenaren.

*Optie 2: Maatschappelijk aanbesteden*  
In de tweede optie wordt gekeken naar de kansen voor maatschappelijk aanbesteden, waarbij burgers in een aanbesteding de ruimte wordt geboden om de buurt te ontwikkelen.

*Optie 3: Schrappen/tijdelijk niet van toepassing verklaren regelgeving*  
De derde optie omvat het schrappen of het tijdelijk niet van toepassing verklaren van regelgeving met betrekking tot bewonersinitiatieven.

*Optie 4: WijkInvesteringsZone (WIZ)*  
Met de vierde optie dragen bewoners (en/of pandeigenaren) direct bij aan een potje voor een maatschappelijk initiatief, wanneer blijkt dat er voldoende draagvlak is onder de bewoners.

<sup>1</sup> Het onderzoek is uitgevoerd op verzoek van de directie Communicatie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) ten behoeve van het Team Maatschappelijk Ondernemend Initiatief (TOMI) van het directoraat-generaal wonen en bouwen (DGWB).

opties in de ogen van de maatschappelijk initiatiefnemers en vastgoedbezitters bruikbaar en haalbaar zijn.

## 1.2 Onderzoeksvragen

De centrale vraag van het onderzoek luidt als volgt: op welke manier biedt leegstaand vastgoed een kans voor het ontplooiën van maatschappelijk initiatief? Deze centrale vraag is onderverdeeld in vier onderzoeksvragen. In figuur 1 zijn deze onderzoeksvragen verder uitgewerkt.

1 | Centrale vraag en onderzoeksvragen



## 1.3 Leeswijzer

Allereerst geven we in hoofdstuk 2 een verantwoording van de opzet en uitvoering van het onderzoek. In hoofdstuk 3 beschrijven we de resultaten, waarbij onder meer wordt ingegaan op de haalbaarheid en bruikbaarheid van de vier verschillende oplossingsrichtingen. Tot slot maken we in hoofdstuk 4 de balans op. We bespreken welke oplossingsrichting het meest haalbaar en/of meest bruikbaar wordt geacht, waarbij ook wordt besproken welke rol het ministerie van BZK hierin kan spelen.

## 2 Onderzoeksverantwoording

### 2.1 Opzet en uitvoering van het onderzoek

In overleg met het ministerie is ervoor gekozen om de informatie te verzamelen via groeps gesprekken, aangevuld met telefonische interviews. In totaal is gesproken met 16 experts (vastgoedbezitters en maatschappelijk initiatiefnemers).

#### 2.1.1 Groepsgesprekken

Op ons kantoor in Amsterdam hebben twee groeps gesprekken plaatsgevonden:

- één gesprek met vastgoedbezittende partijen (gemeenten en woningcorporaties);
- één gesprek met maatschappelijk initiatiefnemers (actieve buurtbewoners en sociaal ondernemers).<sup>2</sup>

Het ministerie van BZK heeft een bestand aangeleverd van relevante vastgoedbezittende partijen en bewonersinitiatieven. Door middel van een brief zijn zij door het ministerie op de hoogte gesteld van het onderzoek. In deze brief is hen gevraagd of zij wilden deelnemen aan een groeps gesprek.

In totaal hebben acht personen deelgenomen aan de groeps gesprekken die op 19 november 2015 hebben plaatsgevonden. Alle respondenten hebben als maatschappelijk initiatiefnemer of als vastgoedbezitter ervaring met het inzetten van leegstaand vastgoed voor maatschappelijke initiatieven.

De gesprekken zijn gevoerd aan de hand van een gesprekspuntenlijst die in overleg met de opdrachtgever is opgesteld (zie bijlage). Uitgangspunt was een gesprek van 120 minuten. Respondenten is gedurende het gesprek een viertal teksten voorgelegd waarin de oplossingsrichtingen uiteen zijn gezet. Onderzoekers en geïnteresseerden van het ministerie van BZK hebben de gesprekken in een andere ruimte simultaan kunnen volgen via een gesloten tv-circuit.

#### 2.1.2 Telefonische interviews

Daarnaast zijn in week 49 en 50 van 2015 telefonische interviews gevoerd met acht respondenten (drie vastgoedbezitters en vijf maatschappelijk initiatiefnemers) die niet aanwezig konden zijn bij de groeps gesprekken. Uitgangspunt was een gesprek van 60 minuten. Voorafgaand aan het interview zijn de teksten over de verschillende oplossingsrichtingen gemaild met het verzoek om deze te lezen.

---

<sup>2</sup> Aan dit groeps gesprek hebben vooral sociaal ondernemers deelgenomen, terwijl er enkele actieve buurtbewoners aanwezig waren.



## **2.2 Impressie van de gesprekken**

De stemming in de beide focusgroepbijeenkomsten was goed. Men heeft uitgebreid de tijd genomen om de verschillende opties door te lezen en de vragen hierover te beantwoorden. De deelnemers lieten gedurende de gesprekken merken dat ze geïnteresseerd waren in elkaars ervaringen. In beide groepen sprak men elkaar aan, stelde vervolgvragen of reageerde op wat de ander te vertellen had. In het gesprek met maatschappelijk initiatiefnemers viel verder op dat sommige deelnemers hun meningen uitgebreider verwoordden dan anderen. De overige deelnemers moesten echt worden uitgenodigd door de gespreksleider om ook hun indrukken te geven.

Ook de telefonische interviews zijn goed verlopen. Echter is het enkelen niet gelukt om voorafgaand aan het telefonische interview de verschillende oplossingsrichtingen te lezen. In deze gevallen hebben we de teksten voorgelezen.

De deelnemers (zowel de vastgoedbezitters als de maatschappelijk initiatiefnemers) hadden genuanceerde opinies, maar ze betrokken alle oplossingsrichtingen vooral op hun eigen situatie. Ze konden zich moeilijk voorstellen hoe andere initiatiefnemers of vastgoedbezitters op deze oplossingsrichtingen zouden reageren.

## **2.3 Interpretatie rapportage**

Kwalitatief onderzoek stelt ons in staat inzicht te verkrijgen in opvattingen van mensen en de achterliggende verklaringen daarvan. Deze vorm van onderzoek is open en verkennend en gaat uit van wat de respondenten zelf ter sprake brengen. Bij kwalitatief onderzoek gaat het om het beschrijven van de diversiteit aan opvattingen en niet om de frequentie waarmee bepaalde uitspraken worden gedaan. Opgenomen citaten dienen ter illustratie; de citaten van respondenten zijn cursief en door dubbele aanhalingstekens aangegeven. In enkele gevallen hebben we de citaten enigszins aangepast om de leesbaarheid te verhogen.

### 3 Resultaten

In de volgende paragraaf gaan we eerst in op de ervaren belemmeringen bij het inzetten van leegstaand vastgoed voor maatschappelijk initiatieven. Vervolgens is gepolst welke oplossingen zij zien voor genoemde belemmeringen. Daarna worden telkens de reacties op de voorgelegde vier oplossingsrichtingen besproken. Bij alle vier oplossingsrichtingen hebben de deelnemers na lezing van de tekst aangegeven of ze bruikbaar en/of haalbaar zijn.

#### 3.1 Ervaren belemmeringen

Alle respondenten zijn op enige wijze betrokken geweest bij het inzetten van leegstaand vastgoed voor maatschappelijke initiatieven (als vastgoedbezitter of als maatschappelijk initiatiefnemer). Aan deze ervaringsdeskundigen is gevraagd welke belemmeringen zij hierbij hebben ervaren. Veelzeggend in dit verband is dat zowel vastgoedbezittende partijen als maatschappelijke initiatiefnemers talrijke voorbeelden kunnen noemen. De reacties van de deelnemers zijn als volgt:

##### 2 | Belemmeringen bij het inzetten van leegstaand vastgoed voor maatschappelijke initiatieven

<i>Vastgoedbezittende partijen</i>	<i>Maatschappelijke initiatiefnemers</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maatschappelijke initiatiefnemers hebben geen geld om (kostendekkende) huur te betalen.</li> <li>• Gemeenten rekenen met taxatiewaarde van het pand om de huur te bepalen. Initiatiefnemers kunnen dat bedrag niet opbrengen.</li> <li>• Een pand moet worden verbouwd om het geschikt te maken voor leegstandsbeheer en dat kost geld.</li> <li>• Regelgeving belemmert initiatieven.</li> <li>• Initiatiefnemers houden zich niet aan regels.</li> <li>• Tijdgebrek om toezicht te houden bij beheer van leegstaand vastgoed.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geld is een probleem. Initiatiefnemers kunnen geen sluitende exploitatie realiseren.</li> <li>• Gemeenten werken met economische modellen die niet realistisch zijn voor vastgoed dat al jarenlang leegstaat.</li> <li>• De wet Markt en Overheid belemmert gemeenten om voorrangspostie te geven aan maatschappelijk initiatiefnemers.</li> <li>• Gebrek aan kennis bij initiatiefnemers.</li> <li>• (Verondersteld) gebrek aan continuïteit van initiatiefnemers.</li> <li>• Gebrekkige communicatie vanuit vastgoedbezittende partijen.</li> <li>• Vastgoedbezitters hebben weinig inlevingsvermogen in de lokale situatie.</li> <li>• Onwelwillendheid vastgoedbezittende partijen.</li> <li>• Angst en tijdgebrek bij vastgoedbezittende partijen om met niet-traditionele partijen zaken te doen.</li> <li>• Bureaucratie / gemeenten kijken alleen naar regels en niet naar het grotere geheel.</li> </ul>

Niet alle vastgoedbezitters vinden overigens dat er sprake is van een probleem. In één van de grote gemeenten in Nederland zegt een vastgoedbezitter bijvoorbeeld dat men geen problemen

heeft om leegstaande panden in te zetten voor maatschappelijke initiatieven. De leegstand (van panden die in het bezit zijn van gemeenten) is in deze gemeente laag en er zijn voldoende bewonersinitiatieven die gebruik maken van leegstaand vastgoed. Als bepaalde bewonersinitiatieven niet kunnen voldoen aan de gestelde voorwaarden dan is het de vraag of dat problematisch is. In kleine gemeenten kijkt men hier anders naar, mede omdat er meer sprake lijkt te zijn van langdurige leegstand. Zij benoemen vaker de maatschappelijke baten die leegstandsbeheer kan opleveren en ze zijn blij als bewoners de moeite nemen om een pand dat al jaren leegstaat weer een functie te geven.

Over het algemeen kunnen maatschappelijke initiatiefnemers meer belemmeringen opsommen dan vastgoedbezitters. De belangrijkste belemmeringen die beide groepen ervaren zijn hieronder verder toegelicht.

### **Financiële belemmeringen**

Wat gelijk opvalt, is dat zowel de vastgoedbezittende partijen als de maatschappelijk initiatiefnemers als eerste vaak belemmeringen noemen die te maken hebben met geld. Een van de vastgoedbezittende partijen verwoordt dit als volgt: *“Het gaat eigenlijk altijd om geld. Ook het in beheer houden van leegstaand vastgoed kost geld en initiatiefnemers hebben vaak geen budget om kostendekkende huur te betalen. Laat staan een huur die marktconform is.”* In dit verband worden ook enkele voorbeelden genoemd waarbij maatschappelijke initiatieven aanlopen tegen de wet Markt en Overheid. Eén van de gedragsregels in deze wet is dat overheden minimaal de integrale kosten van een economische activiteit in de huurprijs moeten doorberekenen aan maatschappelijke initiatiefnemers, hetgeen betekent dat sommige gemeenten verplicht zijn om meer huur te vragen aan maatschappelijke initiatiefnemers om oneerlijke concurrentie met particuliere ondernemers te voorkomen. Door deze huurverhoging hebben maatschappelijke initiatieven soms moeite om een sluitende exploitatie te realiseren. Enkele vastgoedbezitters stellen dat initiatiefnemers al moeite hebben om een kostendekkende huur te betalen. Laat staan dat ze een huurprijs kunnen ophoesten die marktconform is. Dit vraagt om subsidie, waarvoor niet altijd geld is. Aan de andere kant wordt door enkele initiatiefnemers gezegd dat er gemeenten zijn die een veel te hoge huurprijs vragen. Bij het berekenen van de huurprijs gaat men uit van de boekwaarde van het pand, waardoor een huurprijs wordt vastgesteld die niet marktconform is. Ze zouden moeten zakken met de huurprijs, omdat het pand al jaren leegstaat. Bovendien wordt door enkele initiatiefnemers beweerd dat gemeenten bij een afweging van de kosten en baten uitsluitend kijken naar geld, terwijl ze onvoldoende oog hebben voor de maatschappelijke baten. Leegstandsbeheer voorkomt bijvoorbeeld verpaupering van de buurt en vergroot de leefbaarheid. Enkele vastgoedbezitters noemen echter wel uit zichzelf dat ze oog hebben voor de maatschappelijke baten van een bewonersinitiatief: *“het zijn de rotte kiezen en dit voorkomt verpaupering”*.

### **Initiatiefnemers over belemmerende regelgeving**

Een ander veel genoemde belemmering is de ingewikkelde regelgeving. Aan de ene kant is er een gebrek aan kennis bij initiatiefnemers die *“niet weten hoe de hazen lopen in gemeenteland”*. Aan de andere kant klagen initiatiefnemers dat gemeenten zich verschuilen achter de regelgeving, terwijl men het grotere geheel uit het oog verliest. Initiatiefnemers hebben het gevoel dat gemeenten zich houden aan wat volgens hen de letter van de wet is, in plaats van te opereren in de geest van de wet. Een van de maatschappelijke initiatiefnemers verwoordt dit als

volgt: *“De overheid is niet gewend om zaken te doen met particulieren en is daardoor erg gericht op de proceskant. Particuliere initiatiefnemers daarentegen zijn niet altijd zakelijk.”*

Volgens enkele initiatiefnemers willen vastgoedbezitters niet samenwerken met bewonersinitiatieven. Volgens hen is het voor een vastgoedbezitter makkelijker om zaken te doen met een projectontwikkelaar in plaats van met bewonersgroepen, waardoor ze niet snel geneigd zijn om met bewonersgroepen in zee te gaan. Volgens anderen wordt deze vermeende onwil tot samenwerking veroorzaakt door een gebrek aan tijd en lef: *“De laatste tijd moeten woningcorporaties zich weer gaan focussen op hun corebusiness: het verhuren van betaalbare woningen. Hierdoor is er minder tijd en geld voor dergelijke projecten. Men wil bovendien niet veel risico lopen. En bij dit soort projecten gaat het om vertrouwen. Dat kost tijd om op te bouwen.”*

### **Vastgoedbezitters over belemmerende regelgeving**

Ook vastgoedbezittende partijen lopen tegen regelgeving aan bij onder andere leegstandsbeheer. Een pand moet worden verbouwd om het geschikt te maken voor leegstandsbeheer en dat kost geld. Hierdoor wordt het zo kostbaar dat het niet meer interessant is om het pand tijdelijk te laten beheren door bijvoorbeeld buurtbewoners. Een van de vastgoedbezitters zegt hierover het volgende: *“Het is een enorme investering om een leegstand pand geschikt te maken voor een tijdelijke voorziening. Is er wel voldoende licht en lucht in het pand en is het wel veilig? Dan is het zo’n kostbare aangelegenheid dat het alleen voor lange termijn kan zijn.”* Aan de andere kant zien vastgoedbezitters wel vaker het belang van bepaalde regelgeving. Enkele van hen hebben ervaren dat initiatiefnemers zich ook niet altijd houden aan regelgeving die wel relevant is: *“We hebben een aantal initiatieven gehad, waarbij bijvoorbeeld de brandwerende voorzieningen eruit werden gehaald omdat ze de deuren niet mooi vonden. Of de kabel van de alarminstallatie was doorgesneden, omdat men in het pand wilde roken.”* Volgens hen is er toezicht nodig om na te gaan of men zich wel aan de regels houdt en daar hebben ze het geld niet altijd voor.

## **3.2 Oplossingen**

Bij deelnemers is gepolst welke oplossingen zij zien voor genoemde belemmeringen. Het betreft spontane reacties die deelnemers hebben geuit voordat zij de teksten over de verschillende oplossingsrichtingen hebben gelezen die het ministerie van BZK heeft opgesteld.<sup>3</sup> Het kan zijn dat hier enige overlap tussen bestaat.

### **Tijd om te experimenteren**

Oplossingen worden onder meer gezocht in het creëren van meer tijd en mogelijkheden om te kunnen experimenteren. Enkele initiatiefnemers zeggen dat men niet kan verwachten van bewoners dat ze van de een op de andere dag kunnen voldoen aan alle eisen en vergunningen.

---

<sup>3</sup> Bij de telefonische interviews was dit niet het geval, omdat respondenten voorafgaand aan het interview de teksten over de verschillende oplossingsrichtingen hebben kunnen lezen. Het kan zijn dat dit de spontane reacties enigszins heeft ingekleurd. Naar alle waarschijnlijkheid zal deze invloed niet groot zijn, omdat is gesproken met experts die vaak al uitgewerkte ideeën hebben over oplossingen voor genoemde problemen.

Zij pleiten voor meer tijd om zich te kunnen ontwikkelen: *“De status van ‘informeel’ naar ‘voldoet aan alle eisen’ gaat niet in één dag. Hiervoor is meer tijd nodig.”* Ook een van de vastgoedbezitters pleit voor een fase om te experimenteren. De gemeente levert in dat geval een bijdrage aan de huur van een pand, zodat de bewoners bijvoorbeeld twee jaar de tijd krijgen om ervoor te zorgen dat ze hun exploitatie rond kunnen krijgen.

### **Meer aansluiting vinden tussen twee werelden**

Verder wordt door enkele initiatiefnemers gesteld dat de leefwereld van de vastgoedbezitters niet aansluit op die van de bewoners. Een van de initiatiefnemers zegt hierover het volgende: *“De procedures worden zo geplooid dat bewoners erin passen. Maar dat is de verkeerde kant op. De overheid wil de leefwereld van de bewoners een plekje geven in hun eigen gestructureerde wereld, maar wat wij willen is dat zij een plekje vinden in onze wereld.”* Om de afstand tussen bewoners en vastgoedbezitters te overbruggen worden twee verschillende oplossingen genoemd. Volgens enkele initiatiefnemers moet worden geaccepteerd dat sociaal ondernemers een bemiddelende rol vervullen tussen de overheid en bewoners. Zij kunnen de wensen en behoeften van de bewoners vertalen. Volgens hen staan echter niet alle gemeenten hiervoor open. Een andere mogelijke oplossing voor dit probleem dat is geopperd door enkele initiatiefnemers is dat vastgoedbezitters moeten worden opgeleid om effectiever met bewonersinitiatieven om te gaan. Ze moeten leren om mee te denken met de bewoners en zich niet uitsluitend richten op de te volgen procedures.

### **Onaantrekkelijk maken van leegstaand vastgoed**

Meerdere deelnemers benoemen dat de leegstand van vastgoed onaantrekkelijk gemaakt moet worden door bijvoorbeeld een leegstandbelasting in te voeren. Een vastgoedbezitter zegt hierover: *“De eigenaar is verantwoordelijk voor het vastgoed en niet de overheid. Er zijn diverse woningen die al 20 jaar leegstaan en in elkaar gestort zijn. Je zou zelfs kunnen kijken naar een sloofonds. Als je met elkaar zegt: als er geen herbestemming voor komt, dan moet je slopen. Dan is het een maatschappelijk initiatief en kan het een natuurparkje worden of een moestuintje.”* Ook maatschappelijk initiatiefnemers noemen dit spontaan als oplossingsrichting. Daarnaast vinden ze dat ook de gemeente onder de marktprijs moet verhuren. Ze houden volgens hen nu nog te vaak vast aan de taxatiewaarde van een pand. Dit is niet terecht omdat het pand meestal al jaren leegstaat.

Enkele illustratieve opmerkingen van maatschappelijk initiatiefnemers:

*“Leegstand zou een negatieve waarde moeten hebben. Dat je het financieel maakt. Hoe langer leeg, hoe groter de prikkel om er iets mee te doen.”*

*“In België hebben ze leegstandsbelasting. Het wordt dan onaantrekkelijk om een pand leeg te laten staan.”*

*“De gemeente moet onder de marktprijs verhuren. Als iets tien jaar lang leegstaat dan is er geen sprake meer van een markt. De prijs moet omlaag.”*

*“Gemeente heeft geen idee wat een leegstaand pand kost. Aan verwarming en licht en noem maar op. Dat zou een verplichting moeten zijn. Zoek het in transparantie.”*

### **Overige oplossingen**

Andere oplossingen die vooral door maatschappelijk initiatiefnemers worden genoemd, zijn:

*“The Right to Challenge. Geef bewoners het recht geven om bepaalde publieke taken over te nemen.”*

*“Maak een databank met initiatieven, zodat meer bekendheid kan worden gegeven aan de verschillende bewonersinitiatieven.”*

*“Maak gewoon een internetsite met alle panden die wij mogen gebruiken en laat het aan ons over.”*

*“De rol van intermediair in die verschillende werelden is ook belangrijk. Wij kunnen helpen de vertaalslag te maken.”*

*“The revolving fund. Verstrek een lening aan maatschappelijke initiatieven. De aflossingen van deze lening vloeien weer terug in dit fonds en daarmee kunnen nieuwe initiatieven worden geholpen.”*

### 3.3 Optie 1: Nieuwe mogelijkheden voor vergunningen beheerovername

De deelnemers hebben vervolgens de eerste oplossingsrichting beoordeeld. De eerste optie bestaat uit een voorstel om het verkrijgen van een vergunning van beheerovername voor maatschappelijke initiatieven te vergemakkelijken (zie kader).

De meerderheid (zowel van de initiatiefnemers als de vastgoedbezitters) zegt niet bekend te zijn met de mogelijkheid om versneld een vergunning aan maatschappelijk initiatieven te verlenen voor beheerovername van leegstand vastgoed. Over het algemeen denkt men dat er wel behoefte aan is, maar niet iedereen is ervan overtuigd dat een gebrek aan snelheid het grootste probleem is bij het inzetten van leegstaand vastgoed voor maatschappelijke initiatieven. Een van de vastgoedbezittende partijen verwoordt dit als volgt: *“Dit kan wel helpen, maar alleen als het probleem van het geld is opgelost.”*

#### **Optie 1: Nieuwe mogelijkheden voor vergunningen beheerovername**

Sinds november 2014 hebben gemeenten de mogelijkheid om versneld een vergunning aan maatschappelijke initiatieven te verlenen voor beheerovername van leegstaand vastgoed. Volgens deskundigen uit het veld wordt hier nog weinig gebruik van gemaakt.

Het is niet duidelijk of de behoefte bestaat om het verkrijgen van een vergunning voor beheerovername makkelijker te maken. Als dat inderdaad het geval is kan aan twee oplossingsrichtingen worden gedacht:

1. Er kan worden onderzocht of het mogelijk is voor gemeenten om overeenkomsten te sluiten met burgers (als natuurlijk persoon) in plaats van eisen dat maatschappelijke initiatieven een rechtspersoon (stichting, bv, etc.) zijn.
2. Of er kan voorrang worden verleend aan maatschappelijk initiatieven om vastgoed over te nemen. Dit kan op de volgende manieren worden bewerkstelligd:
  - a) door een speciale juridische status (een 'label') op te richten, waardoor maatschappelijke initiatieven als bijzonder en waardevol worden erkend.
  - b) door een website (op gemeenteniveau) te ontwerpen met een overzicht van bewonersgroepen of sociaal ondernemers die kunnen worden voorgedragen aan pandeigenaren voor beheerovername zodra een pand leeg komt te staan.
  - c) door specifieke gebouwen bij wet (vanuit de centrale overheid) aan te wijzen als 'geschikt voor maatschappelijke doelstelling' en vervolgens te regelen dat indien deze gebouwen leeg komen te staan, ze voor een vast te leggen termijn kunnen worden gebruikt door een maatschappelijk initiatief.
  - d) voorgaand punt, maar dan per gemeente zelf laten vaststellen welke gebouwen hiervoor in aanmerking komen.

#### **Bruikbaarheid**

Deze oplossingsrichting bestaat uit verschillende onderdelen. Hieronder wordt per onderdeel besproken in hoeverre de deelnemers dit een bruikbare oplossing vinden.

- Overeenkomsten sluiten met burgers in plaats van rechtspersonen

Een groot deel van zowel de vastgoedbezitters als de initiatiefnemers vindt het geen goed idee om te onderzoeken of overeenkomsten kunnen worden gesloten met burgers als natuurlijk persoon in plaats van eisen dat het een rechtspersoon is, zodat het verkrijgen van een vergunning voor beheerovername wordt vergemakkelijkt. Men vraagt zich af of hieraan wel behoefte is, omdat het niet veel moeite kost om een stichting op te richten. Belangrijk kritiekpunt van deze optie is dat bewoners op deze manier veel risico lopen. Een paar illustratieve opmerkingen van maatschappelijk initiatiefnemers:

*“Zou ik niet doen, omdat je één persoon dan helemaal verantwoordelijk houdt voor alles. Dat vind ik niet zo prettig. Zeker niet voor een groot gebouw. Wat als er een ongeluk gebeurt?”*

*“Bij kleine dingen zou het wel moeten kunnen. Bij grote dingen zoals panden aankopen dan moet je dat niet willen.”*

*“Je moet die verantwoordelijkheid nooit bij één persoon leggen. Dit is ter bescherming van deze persoon zelf. Als hij wegvalt, dan is de erfgenaam verantwoordelijk.”*

Vastgoedbezitters hierover:

*“De oplossing is niet goed, want je moet niet zoveel risico willen lopen. Ik ben geen jurist, maar je zou beter kunnen zoeken naar lichtere rechtsvormen.”*

*“Als je dat doet met bewoners die ineens geen zin meer hebben, wat gebeurt er dan?”*

- Speciaal juridische status

Men is positiever over de oplossing om voorrang te verlenen aan maatschappelijk initiatieven om vastgoed over te nemen. Onder meer tegenover een speciale juridische status (een 'label') staat men welwillend. Het label kan er ook voor zorgen dat er meer duidelijkheid komt over de diffuse term 'maatschappelijk initiatief'. Een initiatiefnemer zegt hierover: *“Dat lijkt me wel bruikbaar. De initiatieven hebben de behoefte aan een bevestiging dat ze wat zijn en de samenleving wil duidelijkheid. Er is nu een enorme brij aan initiatieven en het is niet duidelijk of alles er wel onder valt. Je moet dan wel een onderscheid maken tussen een profit- en non profit-label.”* Vastgoedbezitters zijn hierover wat meer verdeeld. Eén van de vastgoedbezitters zegt hierover: *“Eigenlijk erken je het initiatief. Dat neem je heel serieus en dat ga je labelen. Vanuit onze invalshoek klinkt dat goed in de oren.”* Enkele andere vastgoedbezitters vinden het echter geen oplossing van het probleem. De bewonersinitiatieven hebben nog steeds een gebrek aan financiën.

- Website met een overzicht van bewonersgroepen of sociaal ondernemers

Over het algemeen is men (zowel vastgoedbezitters als maatschappelijk initiatiefnemers) negatief over de website met een overzicht van bewonersgroepen of sociaal ondernemers die kunnen worden voorgedragen aan pandeigenaren voor beheerovername. Het sluit volgens meerdere initiatiefnemers niet aan bij het ontstaan van maatschappelijke initiatieven. Initiatiefnemers hebben vaak een geschiedenis en/of een connectie met een specifiek pand, waardoor ze niet altijd de behoefte hebben om in een ander pand (waarmee ze geen connectie hebben) hun activiteiten te ontplooiën: *“Mensen die in een wijk wonen hebben de behoefte om iets met een pand te doen en niet andersom. Het pand creëert de initiatieven. Het waren niet de mensen die op zoek waren naar een pand.”*

- Aanwijzen specifieke gebouwen als geschikt voor maatschappelijke doelstelling

Maatschappelijk initiatiefnemers staan positief tegenover het aanwijzen van specifieke gebouwen als 'geschikt voor maatschappelijke doelstelling' en vervolgens te regelen dat indien deze gebouwen leeg komen te staan, ze voor een vast te leggen termijn kunnen worden gebruikt door een maatschappelijk initiatief. De initiatiefnemers zien de gemeente (en in mindere mate de centrale overheid) als de aangewezen partij om deze optie uit te voeren, omdat deze de beschikking heeft over lokale kennis. Een bloemlezing uit de reacties:

*"Goed idee. Het is nodig als een stok achter de deur dat er geen leegstand ontstaat."*

*"Ja goed idee. Met name als het op gemeentelijk niveau is. Het zou zelfs nog beter zijn als dit op wijkniveau wordt georganiseerd. Gemeenten kunnen het makkelijk uitvoeren. Ze hebben vaak een afdeling vastgoed die zich hiermee bezig kan houden."*

*"Ja, ik kan me dit wel goed voorstellen. Gemeente is vooral belangrijk in deze kwestie."*

De vastgoedbezitters zien minder heil in deze optie. Indien dit zou worden ingevoerd dan vindt men het zeker geen goed idee dat dit door de centrale overheid wordt aangewezen. Ook als de gemeente zelf kan vaststellen welke gebouwen hiervoor in aanmerking komen, heeft men weinig vertrouwen in deze optie. Men acht zich zelf voldoende in staat om haar taken uit te voeren en voelt niets voor een verplichting om gebouwen aan te wijzen als geschikt voor maatschappelijke doelstelling: *"Geen verplichting. Onze gemeente heeft dat zelf gedaan met al die scholen. Ze hebben gewoon generiek besloten dat die gebouwen voor bewoners zijn als ze een goed plan hebben."*

### **Haalbaarheid**

De haalbaarheid van deze oplossingsrichting verschilt per onderdeel. Deelnemers (zowel vastgoedbezitters als maatschappelijk initiatiefnemers) achten het haalbaar om een speciaal juridische status op te richten. Men vindt het daarentegen niet haalbaar om overeenkomsten te sluiten met burgers in plaats van rechtspersonen. Een vastgoedbezitter zegt hierover: *"Tot nu toe is mijn ervaring dat de meesten onvoldoende achtergrond hebben om te weten wat ze zich op de hals halen. Ze zijn wel persoonlijk aansprakelijk."* Ook vinden beide groepen het geen haalbaar idee om een website te ontwerpen met een overzicht van bewonersgroepen of sociaal ondernemers, omdat het veel tijd zal kosten om de website up to date te houden. Een van de weinige initiatiefnemers die voorstander van de website is, zet ook zijn vraagtekens bij de haalbaarheid van deze optie: *"Zo'n website juich ik toe. Niet iedereen weet wat er mogelijk is. Het is op zich wel haalbaar, maar iemand bij de gemeente moet dit wel gaan bijhouden. Die persoon moet zich dan wel verbonden voelen, anders lukt het niet."*

Bij de vraag of het een haalbare oplossing om specifieke gebouwen aan te wijzen als 'geschikt voor maatschappelijke doelstelling' wordt door de deelnemers gesteld dat dit verschilt per vastgoedbezitter. Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen vastgoed dat in het bezit is van de overheid en vastgoed in het bezit van particuliere eigenaren. Bij deze laatste groep zetten maatschappelijk initiatiefnemers vraagtekens bij de haalbaarheid van deze optie. Men vraagt zich af in hoeverre deze groep gedwongen kan worden om leegstaand vastgoed in te zetten voor maatschappelijk initiatief. Een initiatiefnemer zegt hierover: *"Zodra gemeenten of woningcorporaties het vastgoed bezitten is dit makkelijker te realiseren. Bij particuliere pandeigenaren is het lastiger, maar het is wel mogelijk."* Ook vastgoedbezitters hebben het idee dat dit een haalbare optie is bij gebouwen die in het bezit zijn van de overheid, maar vragen zich af of



het wel mogelijk is om dit te realiseren bij panden die in het bezit zijn van particuliere pandeigenaren: *“Vaak zie je dat een projectontwikkelaar een gebouw heeft gekocht. Dan is de vraag: hoe krijg je de projectontwikkelaar zo ver dat hij het als maatschappelijk project in gaan zetten?”*

### 3.4 Optie 2: Maatschappelijk aanbesteden

In de tweede optie wordt gekeken naar de kansen voor maatschappelijk aanbesteden (zie kader). De meerderheid zegt wel bekend te zijn met de term maatschappelijk aanbesteden. Een enkeling noemt in deze context Right to Bid en Right to Challenge.<sup>4</sup> Desgevraagd geeft men aan dat maatschappelijk aanbesteden betekent dat de buurt wordt betrokken, waarbij gemeenten taken overdragen aan burgers.

#### Bruikbaarheid

Over de bruikbaarheid van dit idee zijn de meningen van maatschappelijk initiatiefnemers verdeeld. Voorstanders vinden dat deze ontwikkeling niet is te stoppen, maar er zijn ook veel vragen. Een van de initiatiefnemers vraagt zich bijvoorbeeld af wat de motieven zijn om

**Optie 2: Maatschappelijk aanbesteden in relatie tot leegstaand vastgoed**  
Maatschappelijk aanbesteden houdt in dat er in een aanbesteding ruimte wordt geboden aan de inbreng van burgers. Dit is een manier om buurtbewoners te betrekken bij de ontwikkeling van hun buurt. Die aanbestedingen kunnen door twee partijen worden uitgezet: woningcorporaties en gemeenten.

1. *Woningcorporaties:*
  - a) In dat geval draagt een woningcorporatie taken over aan bewoners of betreft sociaal ondernemers in de aanbestedingsprocedure.
2. *Gemeenten:*
  - a) Gemeenten nemen bewonersgroepen mee in de normale aanbestedingsprocedure bij leegstaand vastgoed of de aanbesteding is uitsluitend of met voorrang gericht op bewonersgroepen.
  - b) Bepaalde aanbestedingen worden door gemeenten aangemerkt als een aanbesteding met een sociaal maatschappelijk karakter (en ze geven bewonersinitiatieven hier voorrang);
  - c) Gemeenten dragen bepaalde taken omtrent leegstaand vastgoed (of onderhoud van de publieke ruimte) over aan bewonersgroepen of bewonersbedrijven.

maatschappelijk aanbesteden te organiseren. Anderen hebben vragen over wat men precies wil aanbesteden. Ze hebben moeite met abstraheren en hebben behoefte aan concrete voorbeelden om zich een beeld te kunnen vormen van deze optie.

Enkele treffende uitspraken van maatschappelijk initiatiefnemers die positief staan tegenover maatschappelijk aanbesteden:

*“Ik vind het een goed idee. Het is een ontwikkeling die je niet kunt tegenhouden. De hele samenleving transformeert naar een participatiemaatschappij en dat kun je niet tegenhouden. Je ziet dat oude systemen afbrokkelen. Er is behoefte aan nieuwe systemen die aansluiten bij deze beweging.”*

*“Twijfelachtig ben ik hierover. Er moet wel breder worden gekeken dan de usual suspects, maar ik vind het motief belangrijk. Als het wordt georganiseerd om kosten te besparen dan vind*

<sup>4</sup> Right to Bid houdt in dat een gemeenschap het recht heeft om een bod te doen op een gebouw of een stuk land dat een bepaalde waarde heeft voor de gemeenschap, zoals een café, een buurthuis, een park of een supermarkt, als deze op de markt komt. Right to Challenge houdt in dat een gemeenschap het recht heeft om aan te geven dat zij bepaalde publieke taken over willen nemen. Zij kunnen dan, naast andere aanbieders, ook een aanbod doen.

*ik het geen goed idee, maar als het gebeurt om de kwaliteit te verhogen dan zie ik er wel wat in."*

*"Ik vind het een goed idee, maar ik wil het graag iets meer uiteengezet hebben. Wat zit er allemaal in die aanbesteding?"*

*"Gaat het over het in verkoop brengen van panden of het beheer?"*

Initiatiefnemers die geen voorstander zijn van maatschappelijk aanbesteden geven onder meer aan dat bij deze oplossingsrichting bewoners zich moeten plooiën naar de systemen van de overheid, hetgeen in hun ogen de omgekeerde wereld is. Zij pleiten ervoor dat de overheid moet proberen minder systematisch te werken.

In eigen woorden:

*"Ik heb er moeite mee. Zo'n initiatiefnemer zit heel informeel. Hij heeft allemaal netwerken en contacten waar hij gebruik van maakt. Het is interessanter om de overheid minder systematisch te maken."*

*"Een begrip als aanbesteden: we zitten problemen van gemeenten op te lossen. De vraag is hoe kunnen we bewonersinitiatieven verder helpen?"*

*"Het is een raar idee om bewoners te laten concurreren met bedrijven. Bewoners bij ons die zijn gevraagd door de gemeente. Die gaan op een leuke manier aanbesteden. Bewoners zeggen dan: gemeente, laat ons het doen. Want we kennen de buurt beter dan jullie."*

Vastgoedbezitters staan over het algemeen positiever tegenover maatschappelijk aanbesteden. De meesten vinden het een goede manier om bewoners meer in de gelegenheid te stellen om betrokken te zijn bij de ontwikkeling van de buurt. Zij zien ook dat het een kostenbesparing is als taken kunnen worden overgedragen aan bewoners. Een enkeling geeft direct aan dat ze graag ervaring hiermee willen opdoen. Een van de vastgoedbezitters is van mening dat dit geen oplossing is van het probleem, hetgeen eerder moet worden gezocht in een gebrek aan financiën bij bewonersinitiatieven.

Enkele uitspraken van vastgoedbezitters:

*"Ik denk dat het heel goed is dat een bewonersgroep georganiseerd is en serieus wordt genomen. De kracht van bewoners is dat ze tegen een heel laag tarief van alles kunnen doen."*

*"Ik vind het niet verkeerd. Wij betrekken tegenwoordig bewoners bij alles. Waarom zou je het hier ook niet bij doen? Ik weet alleen niet hoe het in de praktijk uitpakt."*

*"Interessante ontwikkeling, waarmee we nog niet veel ervaring hebben. We willen hier wel meer handen en voeten aangeven. Om bewoners in de gelegenheid te stellen om betrokken te zijn bij de ontwikkeling van hun buurt, maar uiteindelijk zou het ook een kostenbesparing kunnen zijn."*

*"Welk probleem los je hiermee op? We zitten hier niet op te wachten."*

Uit de gesprekken blijkt verder dat men het moeilijk vindt om uitspraken te doen over de afzonderlijke subopties van deze oplossingsrichting. Antwoorden hebben vaak betrekking op maatschappelijk aanbesteden in het algemeen in plaats van dat men ingaat op de verschillende subopties. Verder blijkt dat de meningen over aanbestedingen die worden uitgezet door woningcorporaties en die over aanbestedingen die worden uitgezet door gemeenten nauwelijks van elkaar verschillen.

## Haalbaarheid

Is het een reële oplossingsrichting? Enkele vastgoedbezitters zijn van mening dat bewoners wel in staat zijn om mee te gaan in een aanbestedingsprocedure: *“De grap is dat in elke bewonersgroep allemaal verschillend talent zit. Ook mensen die vanuit bedrijfsmatig oogpunt kunnen handelen. Alle ervaringen liggen er.”* Andere vastgoedbezitters zijn er iets minder optimistisch over. Zo zegt een van de vastgoedbezitters: *“Maatschappelijk aanbesteden is een goed punt, omdat je bewonersinitiatief wel partij maakt. Dat vind ik wel goed. Alleen lijkt mij in de praktijk dat het nog niet zo makkelijk is te realiseren.”* Een andere vastgoedbezitter vindt het wel een goed idee, maar opteert voor een versimpelde vorm hiervan: *“Het is in algemene zin een reële optie. Alleen aanbesteding is een groot woord. Als bewoners zich melden, dan moet je dat faciliteren. Aanbesteding is een wereld die ze niet kennen. Het is beter om te kijken waar bewoners zelf mee komen en dat dan begeleiden.”*

Initiatiefnemers zijn over het algemeen niet overtuigd van de haalbaarheid van deze optie. Zij denken vaker dat bewoners ondersteuning nodig hebben bij het maatschappelijk aanbesteden: *“Aanbestedingsprocedures kunnen alleen hoogopgeleiden aan meedoen, maar niet de bewoners zelf. Ik zie wel een rol voor sociaal ondernemers.”* Een van de initiatiefnemers waarschuwt ervoor dat je vooraf niet te veel moet regelen, maar ook ruimte moet laten om af te kunnen wijken: *“Het risico is dat er teveel wordt dichtgetimmerd.”*

Ook vraagt men zich in beide groepen onder meer af hoe lang bewoners bepaalde taken kunnen overnemen. Een van de vastgoedbezitters verwoordt dit als volgt: *“De meeste maatschappelijk initiatieven bestaan drie tot vijf jaar. Dan valt meestal zo'n groep uit elkaar. Wij willen de initiatieven daarom vooral bedienen in het tijdelijk gebruik.”* Maatschappelijk initiatiefnemers brengen in deze context de vraag naar voren hoe ervoor wordt gezorgd dat de kwaliteit van de dienstverlening gewaarborgd blijft.

Enkele illustratieve opmerkingen van maatschappelijk initiatiefnemers hierover:

*“Het kan wel, maar alleen als de kwaliteit wordt gewaarborgd. Je blijft als woningcorporatie of gemeente nog wel verantwoordelijk voor het kwaliteitsniveau van de dienstverlening. Ze kunnen het dan niet helemaal loslaten.”*

*“Het geven van voorrang vind ik eng. Het moet gewoon goed zijn.”*

*“Het gaat om de balans. Je kunt heel ver gaan, maar er is wel een grens. Er moet worden gewaakt voor de continuïteit van de taken van woningcorporaties en gemeenten. Je moet ook zelf controle houden en ingrijpen als men het niet kan leveren.”*

*“De insteek moet zijn: hoe kun je het zo doen dat er tenminste een minimum kwaliteitsniveau is? Hoe het dan verder moet gaan, kun je loslaten.”*

*“Waarschijnlijk is er wel draagvlak, maar het is de vraag of er voldoende actieve mensen. Er zijn in Nederland een aantal actieve mensen die nu al veel uitvoeren. Daarnaast heb je een heleboel passieve mensen die je ook niet met maatschappelijk aanbesteden in beweging krijgt. Als je die actieven mensen meer verantwoordelijkheden geeft dan weet ik niet of ze nog wel zo veel projecten kunnen uitvoeren.”*

### 3.5 Optie 3: Schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regelgeving

De derde optie omvat het schrappen of het tijdelijk niet van toepassing verklaren van regelgeving met betrekking tot bewonersinitiatieven (zie kader).

#### Bruikbaarheid

Over het algemeen wordt er door maatschappelijk initiatiefnemers positief gereageerd op het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regelgeving bij bewonersinitiatieven.

Vrijwel allemaal denken ze dat hiervoor belangstelling bestaat bij bewoners en sociaal ondernemers. Bewoners moeten in hun ogen de mogelijkheid hebben om te kunnen experimenteren. Bovendien hebben ze de tijd nodig om te kunnen voldoen aan alle eisen en vergunningen. Regelgeving leidt alleen maar tot vertraging. Een deel van hen zegt dat momenteel al vaak wordt gedoogd dat regels niet worden nageleefd, maar dit hangt sterk af van de welwillendheid van de betrokken ambtenaar. Het zou prettig zijn als het daar niet meer van af hoeft niet te hangen.

In eigen woorden:

*“Goed idee.”*

*“Meeste bewonersinitiatieven zijn heel experimenteel. Die kleuren altijd buiten de lijntjes. Ik denk dat het eigenlijk nodig is. Eigenlijk kan het niet als iedereen zich heel erg aan de regels houdt. Dan kan bijna niets meer doorgaan.”*

*“Dit gebeurt al, maar het is alleen niet vastgelegd. Bij veel initiatieven wordt het gedoogd. Dat valt en staat met de betrokken ambtenaar. Wij hebben daar goede ervaringen mee.”*

*“Ja goed idee. Als sociaal ondernemer ben ik hier heel bij mee. De bulk aan regelgeving kan soms tegenstaan, wat kan leiden tot vertraging.”*

*“Goed. De tijd geven om te groeien vind ik belangrijk. Geef die initiatieven de ruimte om te experimenteren en om erin te groeien. Nu wordt ook al veel gedoogd, maar het zou wel fijn zijn als we wat meer zekerheid hadden hierin.”*

Vastgoedbezitters zijn meer verdeeld over de bruikbaarheid van deze optie. Enkelen vinden het geen goed idee om regels te schrappen of tijdelijk niet van toepassing te verklaren. Ze zijn van mening dat regelgeving er niet voor niets is. Bovendien waarschuwen ze voor het maken van uitzonderingen voor bepaalde bewoners of sociaal ondernemers, omdat andere ondernemers dan gaan klagen over oneerlijke concurrentie. Het is volgens hen raadzaam om een uniform beleid te hanteren. Ook vraagt één van de vastgoedbezitters zich af wat er feitelijk zal veranderen als men deze optie uitvoert. Er wordt nu ook al vaak gedoogd dat bewonersinitiatieven zich

#### **Optie 3: Schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regelgeving bij bewonersinitiatieven**

Als regelgeving onevenredig belastend blijkt te zijn voor buurtinitiatieven, hoeven de initiatiefnemers (tijdelijk) niet aan de extra belastende maatregelen te voldoen. Er zijn twee manieren waarop dit zou kunnen worden gerealiseerd: de Experimentenwet en de Verordening Burgerinitiatief.

##### 1. De Experimentenwet (Rijksniveau):

De Experimentenwet is een initiatief vanuit het ministerie van BZK om gemeenten gedurende een à twee jaar de gelegenheid te geven om te experimenteren met het niet toepassen van regelgeving op een bepaald beleidsterrein. Inmiddels hebben 25 gemeenten hiertoe 81 voorstellen ingediend, waarvan een aantal zal worden geselecteerd. Vanaf 1 januari 2017 kunnen de geselecteerde gemeenten gaan experimenteren, waarna de uitkomst zal worden geëvalueerd.

##### 2. De Verordening Burgerinitiatief (gemeentelijk niveau):

Een Verordening Burgerinitiatief is een modelverordening die gemeenten kunnen gebruiken om op een bepaald terrein tijdelijk regelgeving op te heffen. Dit is mogelijk op basis van de Gemeentewet. Volledig loslaten van regelgeving mag de gemeente alleen op autonome beleidsterreinen, waar de gemeente medebewind heeft met de provincie of Rijk kan regelgeving niet door een dergelijke verordening aan de kant worden geschoven.

niet houden aan bepaalde regelgeving. Andere vastgoedbezitters staan meer open voor deze optie en pleiten ervoor om bewonersinitiatieven de ruimte te geven. Het is volgens hen nodig om creativiteit te ontplooiën. Bovendien wordt ervoor gezorgd dat het proces wordt versneld, waardoor bewoners niet afhaken.

In eigen woorden:

*“Ik weet niet of het een voordeel is, omdat die regelgeving niet onterecht is. Er lopen in onze gemeente diverse juridische procedures die zijn aangespannen omdat aan een sociaal ondernemer een bepaald voordeel is gegeven, terwijl een andere ondernemer verderop niets krijgt van de gemeente. Dat is concurrentievervalsing en ik denk dat die ondernemer daar gelijk in heeft.”*

*“Regelgeving is niet het probleem. Dat is geld. Gedogen gebeurt nu ook al.”*

*“Het idee is goed. Niet alleen bij leegstaand vastgoed, maar ook op andere terreinen. Laten we in de wijken experimenteren en bewonersinitiatieven de ruimte geven.”*

*“Het idee is top. We zijn nu ook bezig met het creëren van een free-zone. Een gebied waarvan je zegt: ‘regelgeving en bestemmingsplannen, dat zal wel. Regel het zelf maar.’ Wat voor creativiteit gaat er dan ontstaan. Dat is hartstikke interessant.”*

*“Het gebeurt nu ook al, maar dan noemen we het pilot. Alle bewoners zeggen dat je een behoorlijk lange adem moet hebben. Er haken nu allerlei mensen af die het te lang vinden duren. Ik denk dat als je met elkaar zegt dat het een mooi initiatief is, dat het dan meteen gerealiseerd moet kunnen worden.”*

De meeste gesprekspartners vinden het moeilijk om een onderscheid te maken tussen de mogelijkheden van de Experimentenwet (Rijksniveau) en die van de Verordening Burgerinitiatief (gemeentelijk niveau). Over het algemeen kan wel antwoord worden gegeven op de vraag of ze het al dan niet zien zitten om regels te schrappen of tijdelijk niet van toepassing te verklaren, maar niet op de vraag op welke wijze dit dan dient te gebeuren (met behulp van de Experimentenwet of de Verordening Burgerinitiatief). Een initiatiefnemer verwoordt dit als volgt: *“Ik weet niet welke verantwoordelijkheden bij het Rijk liggen en welke bij de gemeente. Ik ben geen jurist. Maar ik vind het over het algemeen een goed idee.”* Een van de initiatiefnemers heeft wel een duidelijke voorkeur dat dit wordt geregeld met behulp van de Verordening Burgerinitiatief: *“Als het op gemeentelijk niveau wordt geregeld dan zijn wethouders en ambtenaren meer in charge. Ze kunnen zich onderscheiden. Als het vanuit het Rijk wordt opgelegd dan ligt het onderscheidingsvermogen niet zo hoog. Ze kunnen dan niet aan burgers laten zien dat zij dit voor elkaar krijgen.”*

### **Haalbaarheid**

De haalbaarheid van deze optie is volgens de meesten (zowel vastgoedbezitters als maatschappelijk initiatiefnemers) groot. Onder meer omdat nu vaak al wordt gedoogd dat men zich niet aan allerlei regels houdt. Het is in hun ogen een kleine stap om dit te organiseren. Wel stellen meerdere deelnemers de vraag waar de verantwoordelijkheid komt te liggen als er iets misgaat. Zijn bewoners dan aansprakelijk of blijft de verantwoordelijkheid liggen bij de overheid? Enkele initiatiefnemers vragen zich af hoe duurzaam deze oplossing is. Er wordt gesproken over tijdelijke opheffing van regels. Wat gebeurt er als deze periode is afgelopen?

Enkele opmerkingen van vastgoedbezitters:

*“Hier staat 2017. Waarom moet het nog zo lang duren? Dat is niet het signaal dat je wilt afgeven. Mensen hebben een initiatief en willen resultaat zien. Er moet iemand bij de gemeente zitten die zegt: we onderzoeken de hobbels en we gaan ervoor. Hartstikke mooi plan.”*

*“We hebben ervaring met een soortgelijk experiment, waarbij bewoners zelf regels konden vaststellen in de wijk. Maar ze kwamen er niet uit en zeiden: gemeente pak het maar weer op. Niemand wilde de verantwoordelijkheid nemen voor het geval het niet goed gaat.”*

*“Ja het kan. Het gebeurt in de praktijk al. Eigenlijk wordt het al gedoogd dat men zich niet aan allerlei regels houdt, maar dit blijft een spanningsveld. Op het moment dat er bezwaar wordt gemaakt dan zou het goed zijn om dit met een verordening te kunnen oplossen.”*

Maatschappelijk initiatiefnemers over de haalbaarheid van deze optie:

*“Het lijkt me ook wel makkelijk uit te voeren, dus ook haalbaar.”*

*“Het is wel spannend. Waar gaat de verantwoordelijkheid naar toe?”*

*“Veel is op te lossen als de wil er is. Binnen onze gemeente is die bereidheid er wel. Het gaat er wel om wat de ambtelijke top vindt. Wethouders zijn van belang.”*

*“Ja het zou kunnen worden toegepast. Volgens mij doen sommige gemeenten dit al.”*

*“Hoe zit het met de duurzaamheid van het initiatief? Stel het is een succes, maar het experiment houdt op. Wat gebeurt er dan? Komt er dan een einde aan het initiatief?”*

### Voorbeelden van regels

Bij deelnemers is gepolst aan welke regels men hierbij in eerste instantie denkt. Onderstaand geven we de resultaten weer:

3 | Regelgeving die kan worden geschrapt of tijdelijk niet van toepassing worden verklaard volgens vastgoedbezitters en maatschappelijk initiatiefnemers

Vastgoedbezittende partijen	Maatschappelijke initiatiefnemers
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drank- en horecaverunning</li> <li>• Sollicitatieplicht bij vrijwilligerswerk</li> <li>• Sloopvergunning</li> <li>• Vergunning voor de verkoop van goederen</li> <li>• Openingstijden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sollicitatieplicht bij vrijwilligerswerk</li> <li>• Horecaverunning</li> <li>• Bestemmingsplan</li> <li>• Hygiënecontrole</li> <li>• Terrasvergunning</li> <li>• Openingstijden</li> <li>• Wet markt en overheid</li> <li>• Vergunning voor de verkoop van goederen</li> <li>• Vergunning voor het weghalen van parkeerplaatsen, zodat een parkje kan worden gemaakt</li> </ul>

Bij beide groepen wordt de drank- en horecaverunning genoemd als regel die tijdelijk niet van toepassing kan worden verklaard bij bewonersinitiatieven. Men pleit ervoor om (tijdelijk) niet te hoeven voldoen aan alle eisen die worden gesteld aan deze vergunning. Ook een terrasvergunning en een vergunning voor het verkopen van goederen worden in deze context genoemd. Enkele deelnemers geven aan dat men pas moet ingrijpen als hierover wordt geklaagd door anderen. Zij vinden het geen goed idee om alleen maar regels na te leven, omdat dit nou eenmaal de procedures zijn. Een maatschappelijk initiatiefnemer zegt hierover: *“Het is belangrijk dat men in de geest van de regelgeving handelt en niet naar de letter van de regelgeving. Het is*

wel belangrijk dat je het kwaliteitsniveau in de gaten blijft houden.” Enkele vastgoedbezitters hebben hierover een andere mening. Zij waarschuwen juist voor het maken van uitzonderingen, mede omdat ze te maken hebben gehad met ondernemers die bij hen hebben geklaagd over oneerlijke concurrentie: *“Je hoeft in deze gemeente maar een scheet te laten of de overbuurman komt in opstand.”*

Er zitten wel grenzen aan het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regelgeving. Men is het er over eens dat niet moet worden getornd aan regelgeving die te maken heeft met (brand)veiligheid. Een vastgoedbezitter zegt hierover: *“We knijpen vaak een oogje dicht. Alleen als het om brandveiligheid gaat dan moet je niet aan de regels tornen.”*

### 3.6 Optie 4: WijkInvesteringsZone

Bij een WijkInvesteringsZone dragen bewoners (en/of pandeigenaren) direct bij aan een potje voor een maatschappelijk initiatief, wanneer blijkt dat er voldoende draagvlak is onder de bewoners (zie kader). De WijkInvesteringsZone is voor veel deelnemers een nieuw begrip. Een enkeling zegt uit zichzelf dat het doet denken aan de BedrijfsInvesteringsZone.<sup>5</sup>

#### Optie 4: WijkInvesteringsZone

Bij een WijkInvesteringsZone (WIZ) dragen bewoners (en/of pandeigenaren) direct bij aan een investeringspotje voor een maatschappelijk initiatief. Het buurtinitiatief wordt ingediend bij de gemeente. Wanneer blijkt dat er voldoende draagvlak is onder de rest van de bewoners, vraagt de gemeente een bijdrage aan de bewoners, waarmee het maatschappelijk initiatief kan worden gerealiseerd.

#### Bruikbaarheid

Is dit een bruikbare oplossingsrichting? Hierover hebben de vastgoedbezitters verschillende meningen. Enkele vastgoedbezitters zien de voordelen van deze optie. Ze vinden het positief dat bewoners zelf (ook) een bijdrage leveren als men iets extra's in de buurt wil doen, zoals het opzetten van een buurthuis. Zij zijn niet van mening dat bewoners dan alles moeten betalen, maar de gemeente kan ook bijspringen. Ze denken dat bewoners zich door de financiële bijdrage committeren aan het initiatief. Andere vastgoedbezitters zijn minder enthousiast. Ze vinden dat het geen oplossing is voor sociaal zwakkere buurten, waar de behoefte aan bewonersinitiatieven groter is.

De vastgoedbezitters aan het woord:

*“Het doet mij denken een BedrijfsInvesteringsZone. Ik vind het een goed idee om mensen gemeenschappelijk wat op te laten zetten. Daar mag ook wel aan bijgedragen worden. Ik vind uiteraard dat de gemeente ook bij moet dragen. Maar dit op zichzelf vind ik positief.”*

*“Het zou niet de eerste oplossing zijn, waar ik aan denk.”*

*“Het is een interessante gedachte dat je als gemeente een bijdrage vraagt van de bewoners. Er zijn buurten waar bewoners het op kunnen brengen en bereid zijn te betalen. Alleen binnen onze gemeente dragen we deze kosten zelf. Het zou een bezuiniging betekenen als bewoners die*

<sup>5</sup> In een BedrijfsInvesteringszone (BIZ) betalen ondernemers samen mee aan een aantrekkelijke en veilige omgeving. De ondernemers organiseren zich in een BIZ, dat is een vereniging of stichting. Vervolgens betalen ze een heffing aan de gemeente. De opbrengst hiervan komt ten goede aan de BIZ. Die gebruikt dat geld vervolgens om activiteiten uit te voeren. Bijvoorbeeld het verwijderen van graffiti of het aanleggen van meer groen.

*kosten over zouden nemen. En dan gebeurt het juist op plekken in de stad waar het minder noodzakelijk is.”*

Naar aanleiding van de vraag of dit een bruikbaar idee lijkt, is in eerste instantie een zekere terughoudendheid merkbaar bij de deelnemers van de focusgroepbijeenkomst met maatschappelijk initiatiefnemers. Het lijkt erop dat ze de optie niet goed hebben begrepen. Eén van de deelnemers stelt zich echter op als pleitbezorger van deze oplossingsrichting. Hij geeft uitleg over de optie, hetgeen duidelijkheid geeft over de mogelijkheden van deze oplossingsrichting. Dit weet de anderen echter niet te overtuigen. Gezamenlijk worden alle deelnemers het er over eens dat dit geen goede optie is. Ook de pleitbezorger van deze optie is het hiermee eens. Het belangrijkste argument dat hiervoor wordt aangedragen is dat met name in kwetsbare buurten het niet mogelijk is om een bijdrage van bewoners te vragen. Verder zeggen enkele initiatiefnemers dat geld niet de oplossing is van het probleem.

In eigen woorden:

*“Klinkt als heel complex.”*

*“Geld is vaak niet het probleem.”*

*“Je kunt het niet van boven opleggen. Het moet van onderaf ontstaan.”*

*“In een kwetsbare buurt kun je niet vragen eraan mee te betalen. Voor een villawijk is het prima. Een Goois wijkcentrum misschien. Maar in een zwakke buurt en dan letterlijk vragen om een euro aan mensen die alles moeten omdraaien? Nee.”*

Uit de aanvullende telefonische interviews met maatschappelijk initiatiefnemers blijkt dat er onder deze groep ook voorstanders zijn te vinden van deze oplossingsrichting. Los van de vraag hoe dat dan zou moeten worden uitgevoerd, vinden enkele initiatiefnemers het wel een goed idee om bewoners een bijdrage te laten betalen aan een initiatief. Het bevordert onder meer de bewustwording dat men investeert in de buurt, hetgeen ook baten oplevert (waarde van koopwoning gaat omhoog en/of de leefbaarheid en veiligheid in de buurt stijgt). Enkele initiatiefnemers zijn geen voorstander van deze oplossingsrichting. Zij hanteren dezelfde argumenten als de initiatiefnemers in de focusgroepbijeenkomst. In achterstandswijken is deze optie geen oplossing voor het probleem.

In hun woorden:

*“Prima instrument. Het is bewustwording. BIZ is om freeriders tegen te gaan. Dat kan bij WIZ ook!”*

*“Op zich is dit een hele goede oplossingsrichting. Bezitters van koopwoningen willen investeren omdat ook de waarde van hun woning zal stijgen. Bewoners van huurwoningen kun je niet echt wat van vragen, maar wel van woningcorporaties. Zij zijn er bij gebaat, omdat dit ten goede komt aan de leefbaarheid en veiligheid in de buurt.”*

*“Je moet dit niet willen. Dan ontstaat er een verschil tussen arm en rijk. Het is niet realistisch in een achterstandswijk.”*

### **Haalbaarheid**

Meerdere vastgoedbezitters hebben ondanks hun positieve houding ten opzichte van deze optie vragen over de haalbaarheid van een WijkInvesteringsZone. Ze vragen zich onder meer af hoe dit zou moeten worden georganiseerd? Geopperd wordt door een van de vastgoedbezitters



om een bescheiden percentage bij de Ontroerend Zaak Belasting (OZB) op te tellen voor wijk- of buurtinitiatieven. Een ander stelt voor om op een andere manier geld in te zamelen door bijvoorbeeld een vereniging op te richten en een soort lidmaatschap te laten betalen. Enkele initiatiefnemers vinden dat de gemeente dan ook een bijdrage moet leveren om de initiatieven te kunnen stimuleren. Andere vastgoedbezitters vragen zich af wat er gebeurt als niet iedereen wil meedoen? Ze voelen er niets voor om bewoners te verplichten om een financiële bijdrage te leveren. Met name in sociaal zwakkere buurten kan dit niet worden verlangd van de bewoners volgens hen.

In eigen woorden:

*“Ik denk dat het dan wel nodig is dat de gemeente een potje heeft om initiatieven uit de buurt te ondersteunen.”*

*“Het lijkt me dat er veel juridische haken en ogen aan zitten. Je kunt die bijdrage toch niet afdwingen? Het lijkt me ook te complex. Als die bewoners zelf vrijwillig het geld ophalen, dan is dat prima. Maar verplichting daar zie ik niets in.”*

*“Zijn bewoners wel bereid om het te betalen? In deze gemeente zijn juist de buurten waar je dit soort initiatieven van harte toejuicht toch de sociaal zwakkere buurten waarin de mensen veel moeite hebben om per maand rond te komen. Ik denk eerlijk gezegd dat dit niet haalbaar is.”*

*“En als er bewoners zijn die niet willen meebetalen? Dan heeft zo’n initiatief onvoldoende draagvlak.”*

*“Ik denk niet dat je mensen kunt verplichten. Dat is niet realistisch. Ik zou het niet doen als het in mijn buurt gebeurde.”*

Maatschappelijk initiatiefnemers zetten ook hun vraagtekens bij de haalbaarheid van deze optie. Voorbeelden van vragen die worden gesteld zijn:

*“Je kunt niet zeggen: dit is het wijkje of buurtje. Het roept vragen op: wat is dan de wijk? Daar ben je heel lang mee bezig en dan kom je geen stap verder.”*

*“Juridisch is het niet mogelijk. Hoe definieer je iedereen die er gebruik van maakt? Er wonen mensen, maar er rijden ook mensen doorheen.”*

Meerdere initiatiefnemers vinden dat er een onderscheid moet worden gemaakt naar buurten. In sommige buurten is het wel mogelijk om een WijkInvesteringsZone op te richten, maar in andere buurten niet. Men is het er over eens dat je geen geld moet vragen aan bewoners van huurwoningen (vooral niet in de armere wijken). Een van de initiatiefnemers oppert dat je in dat geval de woningbouwcorporatie kan vragen om hierin te investeren, omdat het initiatief de leefbaarheid en veiligheid in de wijk bevordert. In wijken met koopwoningen zou deze optie wel kunnen worden ingevoerd. Welke financiële bijdrage kun je dan aan bewoners vragen? De meesten vinden het moeilijk om een bedrag te noemen. Bij de deelnemers die wel een antwoord durven te geven, lopen de bedragen uiteen van enkele tientjes tot ongeveer 1.000 euro per jaar. Een van de initiatiefnemers zegt hierover: *“De investering moet niet hoger zijn dan de geschatte meerwaarde van het huis die ontstaat door invoering van het maatschappelijke initiatief.”* Verder voorziet één van de deelnemers problemen op bedrijventerreinen, waar doorgaans veel leegstaand vastgoed staat. Bedrijven zijn volgens hem minder geneigd om aan een buurtprobleem bij te dragen.

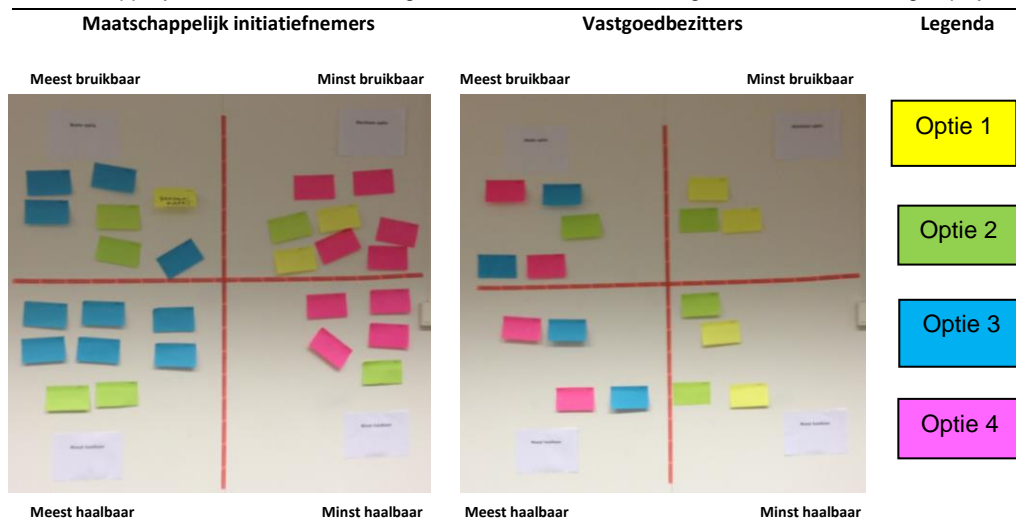
## 4 Conclusie

In het voorgaande hoofdstuk zijn de bevindingen in detail terug te lezen, navolgend maken we de balans op van de twee groeps gesprekken en de acht telefonische interviews die we op verzoek van het ministerie van BZK hebben gevoerd. Aan het eind van de gesprekken is namelijk gevraagd welke van de vier opties men het meest en minst haalbaar en/of bruikbaar vindt. De bevindingen hiervan zijn in de eerste paragraaf beschreven. De tweede paragraaf bespreekt op welke manier het ministerie van BZK het inzetten van leegstaand vastgoed voor maatschappelijke initiatieven kan stimuleren.

### 4.1 Meest en minst bruikbare en/of haalbare optie

In de focusgroepbijeenkomsten is geïnventariseerd welke van de vier opties men het meest en minst haalbaar en/of bruikbaar vindt. Deelnemers is gevraagd om op te staan en naar de muur te lopen waar een matrix is afgebeeld. Verzocht is om met behulp van gekleurde post-it's<sup>6</sup> in de bovenste twee vakjes aan te geven wat de meest bruikbare optie is (linksboven) en welke het minst bruikbaar is (rechtsboven) zonder daarbij te kijken naar de haalbaarheid van de opties. Vervolgens is gevraagd om aan te geven wat de meest haalbare optie (linksonder) is en welke het minst haalbaar (rechtsonder).<sup>7</sup> In onderstaand figuur zijn de resultaten hiervan schematisch weergegeven.

4 | Welke optie is het meest bruikbaar en/of haalbaar? En welke optie is het minst bruikbaar en/of haalbaar? Volgens maatschappelijk initiatiefnemers en vastgoedbezitters die hebben deelgenomen aan de focusgroepbijeenkomsten



<sup>6</sup> Geel is optie 1: nieuwe mogelijkheden voor het versnellen van het verlenen van vergunningen voor beheerovername van leegstaand vastgoed. Groen is optie 2: het maatschappelijk aanbesteden. Blauw is optie 3: het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regels. Roze is optie 4: de WijkInvesteringsZone.

<sup>7</sup> Dat kunnen overigens weer dezelfde kleuren zijn als bij de bruikbaarheid, omdat een deelnemer een van de opties zowel de meest bruikbare als de meest haalbare optie kan vinden. Daarom heeft men van iedere oplossingsrichting twee post-it's gekregen.

### Maatschappelijk initiatiefnemers

In een oogopslag is in figuur 4 te zien dat de meerderheid van de maatschappelijk initiatiefnemers de derde optie (het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regels) tot de meest bruikbare oplossingsrichting vindt behoren. Een van de initiatiefnemers licht dit als volgt toe: *“Wat wij altijd zien is dat iedereen heel graag wil, maar tegen dingen aanloopt. Wat nodig is dat men per geval de ruimte heeft om te kijken wat nodig is, waarbij bepaalde regels even vergeeten kunnen worden.”* Het is volgens hen ook de meest haalbare optie, omdat in de praktijk al vaak wordt gedoogd dat bepaalde regelgeving niet wordt nageleefd. Twee initiatiefnemers hebben de voorkeur (meest bruikbaar en ook meest haalbaar) voor de tweede optie (maatschappelijk aanbesteden): *“Ik denk dat er wel een kans in maatschappelijk aanbesteden zit. Partijen laten samenwerken. Soms is daar wat dwang bij nodig. Dat prikkelt en daarmee krijg je dingen los.”*

Maatschappelijk aanbesteden wordt door een andere deelnemer juist onder de minst bruikbare en haalbare optie geschaard. Hij geeft aan dat men bij maatschappelijk aanbesteden de verkeerde kant op redeneert. De overheid moet volgens hem een oplossing bedenken die past binnen de leefwereld van bewoners. De meerderheid vindt de vierde optie (WijkInvesteringsZone) tot de minst bruikbare en haalbare optie behoren. Men is er niet van overtuigd dat dit kan worden ingevoerd in arme wijken waar buurtinitiatieven het meest nodig zijn.

Uit de aanvullende telefonische gesprekken met initiatiefnemers blijkt dat de meesten de derde optie (het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regels) tot de meest haalbare oplossingsrichting vinden behoren. Echter vinden zij dit niet altijd de meest bruikbare optie. Een van de initiatiefnemers is voorstander van de vierde optie (de WijkInvesteringsZone): *“De mooiste oplossing vind ik oplossing vier. Dat is in mijn ogen ‘win, win, win’. Ik denk ook wel dat het haalbaar is, maar niet zo snel. Dat kost tijd. Gemeenten en bewoners moeten hierin meegaan. Het meest haalbaar is optie drie. Dat kost geen tijd. Het is zo in te voeren.”* Een andere initiatiefnemer opteert voor een combinatie van optie drie (het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regels) en optie twee (maatschappelijk aanbesteden), waarbij wordt toegelicht dat optie twee minder haalbaar is dan optie drie. Naast de vierde optie wordt bij de telefonische interviews ook de eerste optie (nieuwe mogelijkheden voor vergunningen beheerovername) door één van de initiatiefnemers genoemd als minst bruikbare optie: *“Optie één vind ik het slechtste idee. Hieruit blijkt de minste feeling met de buurt.”*

### Vastgoedbezitters

De vastgoedbezitters zijn meer verdeeld over de vraag welke oplossingsrichting het meest bruikbaar en haalbaar is. Figuur 4 toont dat deelnemers aan de focusgroepbijeenkomst met vastgoedbezittende partijen de derde optie (het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regels) tot de meest bruikbare oplossingsrichtingen vinden behoren: *“Je voldoet hiermee het meeste aan wat je in de praktijk hoort. Procedures duren altijd lang.”* Ook wordt optie vier (de WijkInvesteringsZone) genoemd als meest bruikbare optie: *“Ik heb het idee dat dat je daar op korte termijn het meeste mee bereikt.”* Het minst bruikbare idee vinden ze de eerste optie (nieuwe mogelijkheden voor vergunningen beheerovername). Over de bruikbaarheid van optie twee (maatschappelijk aanbesteden) verschilt men van mening, maar er is wel overeen-

stemming over de haalbaarheid van deze optie. Een van de deelnemers formuleert dit als volgt: *“maatschappelijk aanbesteden is wel een goed punt, omdat je het bewonersinitiatief partij maakt. Alleen lijkt mij dat in de praktijk het nog niet zo makkelijk is te realiseren.”*

Uit de aanvullende telefonische interviews met vastgoedbezitters komt een diffuus beeld naar voren. Optie twee (maatschappelijk aanbesteden), optie drie (het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regels) en optie vier (de WijkInvesteringsZone) worden als meest bruikbare oplossingsrichtingen genoemd. Optie drie wordt het vaakst genoemd als meest haalbare optie.

Optie vier en optie één (nieuwe mogelijkheden voor vergunningen beheerovername) worden als minst bruikbare en minst haalbare opties genoemd. Een vastgoedbezitter zegt over de eerste optie het volgende: *“Wat ik niet zie zitten is dat de centrale overheid gebouwen gaat aanwijzen. De gemeente heeft de kennis en de kunde. Laat het daar.”*

### **Tot slot**

Al met al kan worden gesteld dat de meningen verdeeld zijn. Niet alleen tussen de groepen vastgoedbezitters en maatschappelijk initiatiefnemers, maar ook binnen iedere groep bestaan er uiteenlopende denkbeelden. Dit kan deels worden verklaard doordat veel deelnemers de oplossingsrichtingen hebben betrokken op hun eigen situatie die erg uiteen liepen. Ze konden zich niet altijd goed indenken hoe de opties wellicht voor anderen gunstig zouden kunnen uitwerken. Een andere verklaring voor het diffuse beeld is dat het een complex onderwerp is waar geen eenduidig antwoord op te geven is.

De meeste handen gaan in ieder geval op elkaar voor de derde optie (het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regels). Men ziet regelgeving als één van de belangrijkste belemmeringen voor het inzetten van leegstaand vastgoed voor maatschappelijke initiatieven. Bovendien behoorde ‘tijd om te experimenteren’ tot een van de spontane reacties die deelnemers hebben geuit voordat zij de teksten over de verschillende oplossingsrichtingen hebben gelezen. Na het lezen van de verschillende oplossingsrichtingen ziet een groot deel van de deelnemers (zowel onder vastgoedbezitters als maatschappelijk initiatiefnemers) de derde optie als meest bruikbaar en meest haalbaar. Daarnaast zijn verschillende deelnemers (vooral vastgoedbezitters) voorstander van optie vier (de WijkInvesteringsZone) en optie twee (maatschappelijk aanbesteden). Echter wordt er getwijfeld over de haalbaarheid van deze opties. Het zal de nodige tijd en moeite kosten om deze oplossingsrichtingen te introduceren en te implementeren.

## **4.2 Rol ministerie van BZK**

Wat kan het ministerie van BZK doen opdat leegstaand vastgoed vaker wordt ingezet voor maatschappelijke initiatieven? Op deze vraag geven zowel vastgoedbezitters als maatschappelijk initiatiefnemers vergelijkbare antwoorden. Duidelijk is dat de deelnemers vinden dat dit onderwerp vooral op lokaal, gemeentelijk niveau speelt. Zij zien voor het ministerie dan ook voornamelijk een stimulerende en aanjagende rol weggelegd. Verwacht wordt dat ze (goede) voorbeelden laten zien van gemeenten die experimenteren met nieuwe oplossingen, waarvan ande-

re gemeenten kunnen leren. Daarnaast wordt door enkele deelnemers geopperd dat het ministerie of de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gemeenteamtbanen zou kunnen opleiden hoe ze om dienen te gaan met bewonersinitiatieven.

Vastgoedbezitters:

*“De rol die BZK pakt die waardeer ik. Gemeenten worstelen met dit vraagstuk en er zijn grote verschillen in hoe ze dit aanpakken. Door goede voorbeelden bij elkaar te brengen kunnen ze een belangrijke rol innemen.”*

*“De gemeente is de belangrijkste actor. Van BZK verwacht ik dat ze vanuit experimenten goede voorbeelden laten zien, maar ook de haken en ogen. Dus wat je leert van elkaar als gemeenten.”*

*“Ik verwacht niets van het ministerie. In de context van deze gemeente is leegstaand vastgoed geen probleem.”*

*“Dit is echt iets dat speelt op lokaal niveau. Ik denk dat ze duidelijk moeten maken aan gemeenten dat ze ruimte moeten geven om te experimenteren. Het kan blijken dat het zo ingewikkeld is dat gemeenten handvaten moeten krijgen.”*

*“Communicatie. Gemeenten die het goed doen zijn voorbeelden die op een ladder terecht moeten komen.”*

*“Misschien richting VNG. Een opleiding voor ambtenaren burgerinitiatief.”*

Maatschappelijk initiatiefnemers hierover:

*“Het ministerie kan aanjagen, inspireren, uitdagen en voorbeelden spiegelen.”*

*“Het ministerie kan het aanzwengelen. Verder kunnen ze helpen bij het professionaliseren van het maatschappelijk aanbesteden. Dan moeten ze vooral de gemeenten opleiden. Het is namelijk een apart vak. Het Rijk kan daar zeker wat in betekenen.”*

*“Taak van BZK is vooral meer bewustwording creëren. Ze moeten vooral gemeenten informeren. Zij moeten weten wat alle mogelijkheden zijn. Het is niet de bedoeling dat het ministerie zich gaat richten op de initiatiefnemers.”*

*“BZK moet stellen dat leegstand vastgoed geen BZK vraagstuk is. Het is een collectief vraagstuk. Het raakt iedereen.”*

*“Je moet je heel erg verhouden tot wereld zelf. Daar horen geen instrumenten bij. Voor BZK is het lastig. Ze zitten in Den Haag en kijken van bovenaf naar beneden. Ze kunnen een dagje meelopen met mijn onderneming. Ze moeten daarin mee gaan in hun beleid. Ga je verhouden tot wereld zelf, dan zie je de problemen.”*

*“Aandacht besteden aan de discussie hoe we in Nederland aankijken tegen maatschappelijk initiatief. Je hebt ondernemingen die heel veel geld verdienen en je hebt instellingen die geen geld verdienen. Daar tussen zit het maatschappelijk initiatief. Dat zijn mensen die moeten geld verdienen om goede dingen te kunnen doen.”*

## **Bijlage 1 Gesprekspuntenlijst (versie maatschappelijk initiatiefnemers)**

### **A. Introductie en kennismaking (15 minuten)**

- Welkom heten bij Veldkamp
- Opdrachtgever: het ministerie van BZK, directie Woon-en leefomgeving
- Thema: Hoe kunnen leegstaande panden worden ingezet voor maatschappelijke initiatieven? Maar vooral ook: wat is de bruikbaarheid en haalbaarheid van een aantal mogelijke oplossingen die we jullie willen voorleggen.
- Spelregels:
  - We horen graag uw ervaringen, ideeën, oplossingen en wensen. Verzoek om vrijuit te spreken.
  - Verzoek om mobiele telefoons uit te zetten.
  - Opname, meekijken en anonimiteitwaarborg.
- We beginnen met voorstelronde: naam, gemeente, naam initiatief.

### **B. De ervaringen met leegstaand vastgoed (15 minuten)**

- Wat is uw ervaring met het inzetten van leegstaande panden voor maatschappelijke initiatieven? Om wat voor een soort initiatief gaat het? En om wat voor een soort vastgoed?
- Heeft u dit zelf geïnitieerd of kwam de wens vanuit de vastgoedbezitter (gemeente, woningcorporatie)? Of was er sprake van een samenwerking? Zo ja, met wie?
- Tegen welke barrières en belemmeringen liep/loopt u aan bij het inzetten van leegstaande panden voor maatschappelijke initiatieven?
- Op welke manier kan de inzet van leegstaand vastgoed voor maatschappelijke initiatieven worden gestimuleerd? Wat is daarvoor nodig? Wie moet dat doen?

### **C. Oordeel over oplossingsrichting 1 (25 minuten)**

We willen u in de rest van het gesprek een aantal oplossingsrichtingen voorleggen. Het verzoek om deze telkens eerst even door te lezen dan gaan we er daarna nader op in.

#### *Overeenkomsten met burgers*

- Wat vindt u van het idee dat gemeenten overeenkomsten kunnen sluiten met burgers in plaats van met een rechtspersoon?
- Wat vindt u goed aan de optie? En wat is er slecht aan deze optie?
- Vindt u dit een reële optie? Is het bruikbaar? Is er draagvlak voor?

#### *Voorrang maatschappelijk initiatieven:*

- Wat vindt u van het idee om maatschappelijke initiatieven voorrang te geven om vastgoed over te nemen? Hoe zou je dat eventueel kunnen doen?
  - Wat vindt u van het toekennen van een speciale juridische status, waardoor dit soort initiatieven als bijzonder en waardevol worden erkend?
  - Wat vindt u van het ontwikkelen van een website met een overzicht van bewonersgroepen of sociaal ondernemers die ze kunnen voordragen aan pandeigenaren voor beheerovername als een pand leeg komt te staan?
  - Wat vindt u van het idee om specifieke gebouwen bij wet aan te wijzen als geschikt voor maatschappelijke doelstelling en voor een vaste termijn gebruikt kunnen worden voor een maatschappelijk initiatief?
  - En als gemeenten die gebouwen kunnen aanwijzen?
  - Kunt u de belangrijkste optie aanwijzen? En welke optie vindt u het minst belangrijk? Waarom deze keuze?
- Wat vindt u goed aan deze opties? En wat is er slecht aan deze opties?
- In hoeverre lost dit een essentieel probleem op? Waarom vindt u dat?
- Vindt u dit reële opties? Zijn ze bruikbaar? Is er draagvlak voor?
- Wat ziet u als eventuele belemmeringen?

### **D. Oordeel over oplossingsrichting 2 (20 minuten)**

De volgende oplossingsrichting gaat over maatschappelijk aanbesteden.

- Wat verstaat u onder maatschappelijk aanbesteden?

Willen jullie nu deze oplossingsrichting over maatschappelijk aanbesteden doorlezen?

*Algemeen:*

- Had u hier al wel eens van gehoord?
- Wat vindt u goed aan maatschappelijk aanbesteden? En wat is er slecht aan? Geldt dit zowel voor gemeenten als woningcorporaties?

*Woningcorporaties:*

- Eerst over de woningcorporaties: wat vindt u van het idee dat woningcorporaties taken overdragen aan bewoners of sociaal ondernemers in de aanbestedingsprocedure? Hoe ver kan dat gaan? Wat is wel en wat is niet mogelijk?
- Vindt u dit een reële optie? Is het bruikbaar? Is er draagvlak voor?

*Gemeenten:*

- En bij gemeenten: hoe kunnen gemeenten bewonersgroepen of sociaal ondernemers meer dan nu meenemen in een aanbestedingsprocedure?
- Zijn bewonersgroepen en/of sociaal ondernemers over het algemeen in staat om mee te gaan in een aanbestedingsprocedure? Wat hebben ze daar voor nodig?
- Is het een goed idee om gemeenten de mogelijkheid te geven om per aanbestedingsopdracht te bepalen of het een sociaal-maatschappelijk karakter heeft waarbij bewonersgroepen of sociaal ondernemers voorrang krijgen? Waarom wel, waarom niet?
- Is het een goed idee dat gemeenten taken gerelateerd aan leegstand vastgoed overdragen aan bewonersgroepen? Aan wat voor een taken denkt u dan?
- Vindt u dit reële opties? Zijn ze bruikbaar? Is er draagvlak voor?
- Wat ziet u als eventuele belemmeringen?

**E. Oordeel over oplossingsrichting 3 (15 minuten)**

De volgende oplossingsrichting gaat over het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regelgeving bij bewonersinitiatieven.

- Wat vindt u van dit principe in het algemeen, dus minder/tijdelijk opschorten van regels bij buurtinitiatieven? Is dat gewenst of ongewenst? Waarom?
- Wat is het voordeel van het aanpassen/opschorten van regels? Aan welke regels denkt u dan?

Willen jullie nu deze oplossingsrichting doorlezen over het schrappen of tijdelijk niet van toepassing verklaren van regelgeving bij bewonersinitiatieven?



### *Experimentenwet*

- Eerst over de Experimentenwet. Stel dat deze wet van toepassing zou zijn op vastgoed: wat levert dat op?
- Wat vindt u goed aan deze optie? En wat is er slecht aan deze optie?
- Vindt u dit een reële optie? Is het bruikbaar? Is er draagvlak voor?
- Wat ziet u als eventuele belemmeringen?
- Heeft dit eventueel ook ongewenste gevolgen? Voor wie, wat?

### *Verordening Burgerinitiatief*

- Nu over de Verordening Burgerinitiatief. Stel dat dit meer wordt toegepast: wat levert dat op?
- Wat vindt u goed aan deze optie? En wat is er slecht aan deze optie?
- Vindt u dit een reële optie? Is het bruikbaar? Is er draagvlak voor?
- Wat ziet u als eventuele belemmeringen?

## **F. Oordeel over oplossingsrichting 4 (10 minuten)**

- Wat vindt u goed aan deze optie? En wat is er slecht aan deze optie?
- Vindt u dit een reële optie? Is het bruikbaar? Is er draagvlak voor?
- In hoeverre lost dit een essentieel probleem op? Waarom vindt u dat?
- Stel dat dit bijdraagt aan het oplossen van problemen, hoe moet het dan worden ingevuld? Hoe kijkt u daar tegen aan?
- Denkt u dat bewoners in staat zijn om hier aan bij te dragen? Zo niet, hoe moet dat worden opgelost? Kan de gemeente daarbij een rol spelen?
- Welke financiële bijdrage kun je aan bewoners vragen? Is dat voldoende?
- Wat doe je met bewoners die niet willen/kunnen? Hoe los je dat op?

### G. Tot slot (20 minuten)

- We hebben nu vier oplossingsrichtingen besproken, die we op deze vier verschillende kleuren post-it's hebben afgedrukt. U krijgt allemaal een eigen setje post-it's.
- We vragen u om zo meteen allemaal op te staan en naar de muur te lopen waar deze matrix is afgebeeld. Door het plakken van vier post-it's in deze matrix verzoeken we u vier vragen te beantwoorden:
  - Welke optie vindt u het beste zonder daarbij te kijken naar de haalbaarheid van deze optie? Deze post-it plakt u in de linkerbovenhoek.
  - En welke optie vindt u het slechtste? Deze post-it plakt u in de rechterbovenhoek.
  - Links onderaan vragen we u de post-it te plakken van de optie die u het meest haalbaar oftewel reëel vindt.
  - Rechts onderaan komt de post-it van de optie die u het minst reëel acht.
  - Het is overigens mogelijk dat u één van de opties zowel het beste als het meest haalbaar vindt. Daarom krijgt u van iedere oplossingsrichting twee post-it's.
  
- *INT: nadat iedereen zijn/haar post-its heeft geplakt*
- Kunnen jullie ook een toelichting geven. Waarom vinden jullie dit?
  
- Wie moet een rol spelen bij deze ontwikkelingen? Welke actoren zijn dan het meest belangrijk? En wat verwacht u van elke actor?
- Wat verwacht u van BZK? Wat kan BZK doen om leegstaand vastgoed in te zetten voor maatschappelijke initiatieven?
- Wat vindt u ervan dat BZK deze consultatie laat plaatsvinden? Wat maakt u daaruit op?
- Zijn er nog dingen niet aan de orde geweest, maar die u wel belangrijk vindt om te noemen?
- Vragen uit de meekijkruimte?

*Dank voor de medewerking.*