

Handen af van 'ONS' maatschappelijk vastgoed, maatschappelijk vastgoed 'het kind van de rekening'

Aandachtspunten:

- Verschil tussen open en gesloten functies van maatschappelijke en culturele initiatieven.
- Door markconforme huren word er geld uit welzijn en cultuur doorgezet naar vastgoed.
- Bij verkoop van maatschappelijk vastgoed gaat dit in de pot stedelijke reserve ipv dat het voor maatschappelijk vastgoed word gebruikt.
- Er worden vooral vanaf kantoor postzegels geplakt op een terrein of locatie, maar dit is helemaal niet ingebed in de historische context, logistieke en stedenbouwkundige context, maatwerk, meerwaarde voor de omgeving en maatschappelijk impact.
- Er word met stakeholders gepraat in plaats van wat er nodig is of gewenst. Eerst kijken naar wat ergens past en later pas de poppetjes of initiatieven erbij zoeken. Meer vanuit onderaf in plaats van top down.
- Waak voor vriendjes politiek en zorg voor een open en transparant en eerlijk proces bij verkoop, verhuur of herontwikkeling. Geef ook andere partijen de mogelijkheid en kans hiervoor. Ga eerst uit van het maatschappelijk rendement en kijk pas in 2^e linie hoe het plan financieel gewaarborgd kan worden.
- De gemeente heeft een voorbeeld functie om te zorgen dat (Maatschappelijk) vastgoed niet leeg hoeft te staan. Tijdelijk afwijken van bestemmingsplannen tbv wonen of werken of ander maatschappelijk of cultureel doel.
- Mijn inziens horen woon locaties toch in een andere categorie. Helemaal sinds we een gescheiden woon-zorg beleid volgen. Wonen is wonen of het nu in een koophuis is, verzorgingstehuis, maatschappelijke opvang, begeleid wonen, asielopvang, huurwoning, noodopvang, woonwerkplekken etc zijn. Dat je qua vastgoed daar bepaalde prijzen voor hebt is prima, maar het is allemaal wonen en het zijn gesloten functies over het algemeen en bieden weinig toegevoegde waarde aan de omgeving. Deze locaties passen op plekken in de buurt van voorzieningen maar hebben vaak geen toegevoegde waarde voor de omgeving en staan vaak op zicht zelf.

- Ik blijf me verbazen over het feit dat de marktconforme huur alleen maar een verschuiving van financiën lijkt te zijn. We zien dat er subsidie wordt aangevraagd bij welzijn of cultuur, vervolgens wordt daar de huur mee betaald. Waarom moet een stichting hier een aanvraag voor doen als het gewoon 1 op 1 van de ene naar de andere afdeling kan worden doorgeschoven. Nu geeft het een vertekend beeld want het lijkt dat een initiatief een subsidie krijgt voor haar activiteiten maar in feite is het alleen maar een subsidie om de marktconforme huur te kunnen betalen. Als deze bedragen intern kunnen worden doorgeschoven zou dit veel tijd en energie besparen.
- Ondanks het feit dat al jaren het aanbod niet matched met de grote vraag naar maatschappelijk vastgoed is hier niet op geanticipeerd.
- Het mooie van maatschappelijk vastgoed is juist dat het publieke gebouwen zijn die een open karakter hebben en gericht zijn op buurt en maatschappij. Deze voorzieningen zijn vaak het cement van de samenleving en brengen reuring met zich mee.
- De gemeente kan mijn inziens anders omgaan met het herbestemmen van maatschappelijk vastgoed maar ook kunnen ze invloed uitoefenen door het goede voorbeeld te geven, tijdelijk andere invullingen toe te laten maar ook met het verlenen van vergunningen aan maatschappelijk vastgoed van andere partijen. Want is een springpark nog wel maatschappelijk kun je je afvragen? Goede afstemming met de afdeling vergunningen lijkt me van essentieel belang wil je goed herbestemmen.
- Waarom gaat er zoveel vastgoed naar kinderopvang is die vraag vanuit samenleving gesteld of geeft de kinderopvang organisatie dit zelf aan. Er lijkt vooral te worden voorgesorteerd op organisaties die eigenlijk eerder semi-commerciële bedrijven zijn. Zorginstanties vallen hier ook eigenlijk onder.
- De beslisboom maatschappelijk vastgoed komt al voor in de vastgoed nota van 2020-2023 (zei het in een iets andere vorm) toch lijkt daar de afgelopen jaren niet naar zijn gehandeld. Dit maakt dat ik me wel zorgen maak over de nota. Je kunt het allemaal mooi op papier zetten maar als je er in de praktijk niet naar handelt geeft dit niet veel vertrouwen en blijven het loze woorden. Daarnaast denk ik dat er ook nog wat tijd en aandacht kan worden gestoken om te zorgen dat verschillende partijen weer vertrouwen krijgen in het samen werken met de gemeente.
- De lijst met voorbeelden in de collegebrief van 20 okt 2025 met richtlijnen maatschappelijke voorzieningen is de lijst van wat maatschappelijk is mijn inziens niet volledig. Het lijkt alsof er toch een wat eenzijdige blik is wat maatschappelijk vastgoed inhoud.

Wat ik bijvoorbeeld nog niet terug zie zijn: Broedplaatsen, buurttuinen, parken, ontmoetingsplekken, muziekverenigingen, zangkoren, toneelverenigingen, moestuinverenigingen, kledingbanken, dagbesteding, beschutte werkplekken, theater, concertzaaltje, theater, voedselbanken, schuldhulp en rechtshulp, vervoersondersteuning,

dierenasiel, dierenopvang, klusklooster en repaircafé, gratis maaltijden uitgiftes, thuiszorg, natuureducatie, en alles wat jullie nog kunnen aanvullen.

- Veel lokale maatschappelijke en culturele initiatieven staan buiten spel en doen niet mee. Net als de inwoners die geen zeggenschap hebben over verkoop of ontwikkelingen in hun omgeving.
- Bij (bijna) alle onderstaande ontwikkelingen zijn bewoners nooit benaderd en ook nooit zijn deze panden open aangeboden zodat meerdere initiatieven er op konden inschrijven. De deals zijn achter gesloten deuren gesloten en vervolgens na besluiten naar buiten gebracht als een mededeling. Daarnaast is bijna niks meer in gebruik als maatschappelijk vastgoed.

Vastgoed perikelen afgelopen jaren (niet volledig maar geeft wel een duidelijk beeld hoe we met het bezit omgaan:

- **Ons gebouw** met een open functie van buurthuis met een breed scala aan maatschappelijke functies naar een gesloten functie van begeleid wonen.
- **Zout en Zand bunkers** – van praktische onderhoudsfunctie naar horeca en wonen
- **Oude badhuis bosdrift** – badhuis, fysiotherapie, er was iemand die al heel lang bezig was om een mooi plan te ontwikkelen voor een kleine buurt sauna maar door een bestemmingswijziging naar wonen werd het de volgende dag al verkocht als woning.
- **Havenstraat 71** – van leeszaal naar kantoor en wonen
- **Badhuislaan 10, 10 A en 10 C**– van school naar culturele plek naar kinderopvang. Proces van verkoop liet te wensen over er waren meerdere gegadigden maar die kregen uiteindelijk geen kans de zittende huurder BINK kreeg voorrang en alle culturele huurders moesten wijken.
- **Villa Pampedia**, huishoudschool larenseweg 28 van school naar wonen waarbij de appartementen nu gemiddeld voor 3 en 4 ton te koop staan
- **Theater Achterom** van gymzaal van de school naar een bedrijf in de creatieve industrie. Het verkoop proces liet te wensen over. Eerst werd de bestemming gewijzigd naar creatieve bedrijvigheid. Vervolgens werd het pand in de markt gezet met heel veel eisen. Tocht hadden 4 partijen een bod uitgebracht. 3 uit Hilversum en 1 uit Amsterdam. Alleen die uit Amsterdam mocht op gesprek komen. Vervolgens werd die partij niet gekozen. Het pand werd uit de markt gehaald vervolgens met erg weinig eisen en toen werd het ineens gekocht door 1 van de 3 Hilversumse partijen die eerst ook een bod hadden gedaan.
- **Politiepost Kleine Drift** – van politiepost naar een plek voor opslag. Onlangs werd het verzoek geweigerd om er een woning van te maken. Deze plek kan makkelijk een mooie maatschappelijke functie vervullen.
- **Rehobothschool Nieuweg 30/31** – was een school, toen een soort buurthuis en vervolgens wonen geworden met appartementen die nu ook voor rond de 4 ton te koop staan.
- **Aloysius Mavo** – School deels gesloopt voor de aanleg van de schapenkamp. Later is ernaast nieuwbouw gekomen. Waardoor het oude gebouw niet meer nodig leek. En verzoek om hem toch weer als school te gebruiken werd in de wind geslagen vervolgens is de school die 3 a 4 keer is doorverkocht aan project ontwikkelaars om vervolgens toch uiteindelijk weer een school te worden en voor veel meer geld moest worden terug gekocht.

- **HTS Kolhornseweg** – beroepsonderwijs dat gesloopt is waar vervolgens riante villa's voor terug zijn gekomen en die nu in de verkoop gaan voor ruim een miljoen.
- **Grond scouting** – kolhornseweg naar kinderopvang – IDEM bij anna's hoeve grond uitgegeven aan BINK
- **Politiepost Larenseweg** – van politiepost naar barbier
- **De Lelie, Paulusschool** – van 2 scholen en 2 verenigingsgebouwen in een, naar 1 school en 1 buurthuis, naar MFA met school, kinderopvang Bink, GGD, jongerencentrum en buurthuis in een. Dit zijn vooral functies die de gemeente heeft bedacht om daar te plaatsen. Veel buurtbewoners hadden graag andere voorzieningen gezien in dit maatschappelijk vastgoed. Ook dit proces dient geen schoonheidsprijs. Afspraken die die zijn vastgelegd in de verschillende raadsvoorstellen zijn nooit nagekomen.
- **Snelliusschool** – van conservatorium naar kantoorpand met creatieve bedrijvigheid
- **Het kruispunt Jan van der Heijden straat** – van lagere school naar creatieve bedrijvigheid

Tips en links:

- Document stichting Boei: EHBO de tien geboden bij herbestemmen – zie bijlage
- 'Right to bid' invoegen in deze vastgoed nota zou handelingsperspectief bieden voor lokale initiatieven – zie bijlage
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/corporaties-en-regelgeving/daeb/overig-daeb-vastgoed/maatschappelijk-vastgoed>