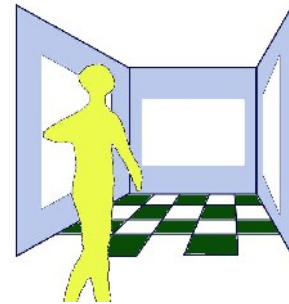


## oplossingen: Virtuele MultiFunctionele Centra

Eigenaren en exploitanten van maatschappelijk vastgoed zijn niet gewend om samen hun aanbod op de vraag af te stemmen en werken in operationele taken nog vaak langs elkaar heen. Het maatschappelijk vastgoed is daardoor vaak ontoegankelijk voor medegebruikers terwijl aanbieders elkaar onderwijl juist beconcurreren en met lage bezettingsgraden kampen. Naar onze schatting gaat daarmee in Nederland jaarlijks tussen de 0,75 en 2 miljard Euro aan belastinggeld verloren. In plaats van dat een gemeente de versnippering oplost door al het maatschappelijk vastgoed weer zelf op te kopen of onder eigen beheer te brengen, kunnen de eigenaren ook gaan samenwerken in een Virtueel MultiFunctioneel Centrum (VMFC). Dat is minder duur en past beter bij maatschappelijke trends, waarin overheden eerder een regierol dan een beheersrol op zich nemen en waarin maatschappelijke problemen samen met maatschappelijke partners worden opgelost in plaats van dat de overheid regels oplegt.



### **Wat is het (maatschappelijk) rendement, wat is de business case?**

Een middelgrote gemeente zoals Gouda kan via *medegebruik* en *onderverhuur* van panden 1,2 miljoen per jaar aan huurpenningen genereren als ze de bezetting van haar maatschappelijk vastgoed 3 procent weet op te krikken. En dat is dan op basis van maatschappelijke tarieven! Omdat de gemeente slechts een derde van het maatschappelijk vastgoed in bezit heeft kunnen de andere eigenaren daar nog eens 2,4 miljoen naast zetten. Als van deze huurpenningen de helft terugvloeit naar de vaste huurders van de betreffende panden, dan blijft er voor de stad (gemeente plus andere eigenaren) een bedrag van € 1,8 miljoen per jaar over om het aanbod van (gezamenlijke) activiteiten en voorzieningen aan burgers te verbeteren. Bovendien kan men een deel van dat geld aanwenden om VMFC coördinator(en) aan te stellen. Die begeleiden de samenwerking binnen het VMFC zodat er een gezamenlijke strategie ontstaat en er operationele voordelen ontstaan zoals het delen van personeel of het gezamenlijk uitvoeren van taken. Zo ontstaat dan een duurzame oplossing die zichzelf financiert! Mocht de vraag naar ruimte niet genoeg zijn om hogere bezettingsgraden te realiseren, dan kan men vastgoed afstoten en met een deel van het zo bespaarde geld de opstart van een VMFC financieren. Ook dan ontstaat eenzelfde duurzame oplossing voor de samenwerking.

### **Welke barrières worden door het VMFC weggenomen?**

Gemeenten zijn de natuurlijke initiatiefnemers tot meer samenwerking tussen eigenaren en exploitanten van maatschappelijk vastgoed. In de praktijk pakken zij deze rol echter nog maar zelden op of vullen zij die slechts beperkt in. Dat heeft diverse, vaak historische gegroeide, oorzaken. Met een VMFC willen we de barrière tot samenwerken doorbreken en in een specifiek (stedelijk) gebied een structurele samenwerking tot stand brengen. Daarnaast is er voor de administratieve ondersteuning van het VMFC het webtool RuimteVoorDeWijk ontwikkeld.

### **Wat is de stand van zaken?**

Begin juli 2012 verscheen er een artikel over dit fenomeen in het vakblad stadswerk ([www.vitha.nl/vitha/nieuwsbrieven/artikel\\_stadswerk.pdf](http://www.vitha.nl/vitha/nieuwsbrieven/artikel_stadswerk.pdf)). Een uitgebreider artikel is te lezen via [www.vitha.nl/vitha/paginas/downloads/virtuele\\_mfcs.pdf](http://www.vitha.nl/vitha/paginas/downloads/virtuele_mfcs.pdf). Inmiddels is er ook een informatief en onderhoudend filmpje beschikbaar op youtube (<http://youtu.be/mDTE5woJHFI>) dat ook op de homepage van Vitha te zien is ([www.vitha.nl](http://www.vitha.nl)). Deze A4-folder is beschikbaar over het VMFC en er is een productfolder over het ondersteunende webtool genaamd "RuimteVoorDeWijk": ([www.vitha.nl/vitha/paginas/downloads/folder\\_ruimtevoordewijk.pdf](http://www.vitha.nl/vitha/paginas/downloads/folder_ruimtevoordewijk.pdf)). Voor investeerders en samenwerkingspartners is een businessplan opvraagbaar.

Deze tekst heeft ook als artikel in de Nieuwsbrief voor de Samenwerkingsprofessional van september 2012 gestaan (wie zich daarvoor wil aanmelden, zie [www.vitha.nl/vitha/fr\\_nieuws.html](http://www.vitha.nl/vitha/fr_nieuws.html))