Ma.akbank Stek
maatschappelijk vastgoed

Hoe kunnen we optimaal samenwerken aan betaalbare plekken voor maatschappelijke en/of culturele initiatieven die waarde leveren aan de stad en de Amsterdammers, en niet of beperkt binnen regelingen vallen?



Duurzaam ruimte maken pag. 1

Thema's en aanpak pag. 4

Resultaten en effect pag. 6

Begroting en planning pag. 10

(bijlage) **Betrokken experts** pag. 12

Duurzaam ruimte maken

Beste Rutger,

Al meer dan tien jaar is er behoefte aan stabiele ruimte voor maatschappelijke en creatieve initiatieven. Sinds 2024 werken ruim 60 experts binnen Ma.akbank Stek samen aan deze knersende kwestie. Uitgangspunt is om zowel te komen tot praktische korte termijn oplossingen, als langere termijn oplossingen die verder gaan dan alleen extra ruimte, maar ook bijdragen aan bredere beleidsdoelen van de stad.

Door de Ma.akbank zijn verschillende oplossingsrichtingen geformuleerd voor de uitdaging ‘ruimte creëren voor maatschappelijk en cultureel vastgoed’. We hebben deze gepresenteerd tijdens onze laatste bijeenkomst op 5 maart 2025. Je sprak je toen met name positief uit over de richting ‘maatschappelijk vastgoedfonds’ en zegde een budget toe van 30K voor een haalbaarheidsonderzoek naar financieringsmodellen.

Breed draagvlak is een randvoorwaarde voor succes van welke oplossing dan ook.

Voor elke oplossingsrichting – ook een mogelijk vastgoedfonds – geldt dat een draagvlak onder alle direct en indirect betrokken partijen essentieel is voor het slagen ervan. Vastgoedpartijen, culturele en/of maatschappelijke partijen en overheid gerelateerde partijen hebben uiteenlopende visies, wensen en behoeften, leven in gescheiden werelden en spreken 'een andere taal'. Er is sprake van wantrouwen over en weer.

Om te komen tot wederzijds vertrouwen als basis voor het ontwikkelen van een werkend financieringsmodel zijn niet alleen zijn goed onderbouwde business cases en juridische constructies nodig, maar ook tijd om elkaar te leren kennen, ideeën uit te wisselen, te ontdekken waar gedeelde behoeften belangen liggen en hoe verschillen te overbruggen. Ma.akbank Stek biedt precies dàt.

Naast lange termijn oplossingen (zoals een fonds) is ook direct resultaat belangrijk.

Een werkend financieringsmodel (zoals een fonds) is een project van de lange adem. Maar er zijn initiatieven die NU ruimte nodig hebben! Binnen de Ma.akbank gaat het vaak over concrete casussen, die relatief gemakkelijk kunnen opgelost als er slim wordt samengewerkt door partijen die elkaar niet altijd goed weten te vinden.

We hebben berekend dat op korte termijn al **3.750 m² extra ruimte** te realiseren valt, met een geschatte besparing van **€ 2.145.000** voor maatschappelijke en creatieve initiatieven. Om dit te bereiken is voortzetting van een multidisciplinair samenwerkingsverband zoals Ma.akbank Stek essentieel. Hoe dat precies werkt leggen we verderop uit.

Om de knersende kwestie blijvend op te lossen is systeemverandering noodzakelijk.

Deze complexe uitdaging kunnen we onmogelijk oplossen met de huidige werkwijzen en binnen de bestaande samenwerkingsverbanden. Experimenten met nieuwe verbindingen, perspectieven en aanpakken zijn essentieel. De Ma.akbank is de ideale ruimte voor dergelijke experimenten omdat hier partijen bij elkaar worden gebracht die nooit in een dergelijke constellatie samenwerken en die worden uitgedaagd door de professionals van Ma.ak020 om buiten bestaande kaders te treden. We hebben hier een goede start mee gemaakt, maar om tot daadwerkelijke systeemverandering te komen is meer tijd nodig.

Met het vervolg van Stek leveren we:

- de nodige brede expertise voor het onderzoek naar financieringsmodellen zoals een maatschappelijk vastgoedfonds;
- een solide vertrouwensbasis voor de ontwikkeling van één of meer werkende financieringsmodellen;
- advies op beleid*;
- concrete voorstellen om extra m² te realiseren;
- en onderweg lossen we mogelijk al enkele casussen op.

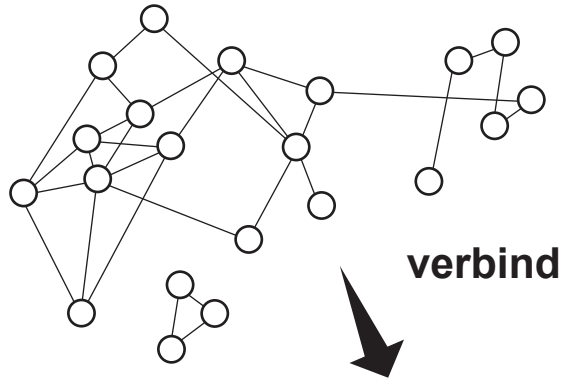
*Deelnemers van Stek zijn als initiator of adviseur betrokken bij relevante beleidsontwikkelingen, zoals het waarderend kader (motie Minderhoud), het Rekenkameronderzoek en het onderzoek naar doorstroom in ateliers en broedplaatsen.

Daarom vragen we nu steun voor fase 2 van Ma.akbank Stek: onderhouden en uitbreiden van het actienetwerk dat is ontstaan als werkgroep voor het vertalen van onderzoeksuitkomsten naar een werkend financieringsmodel op lange termijn én concrete korte termijnoplossingen (zie verderop). De begroting is hierop aangepast.

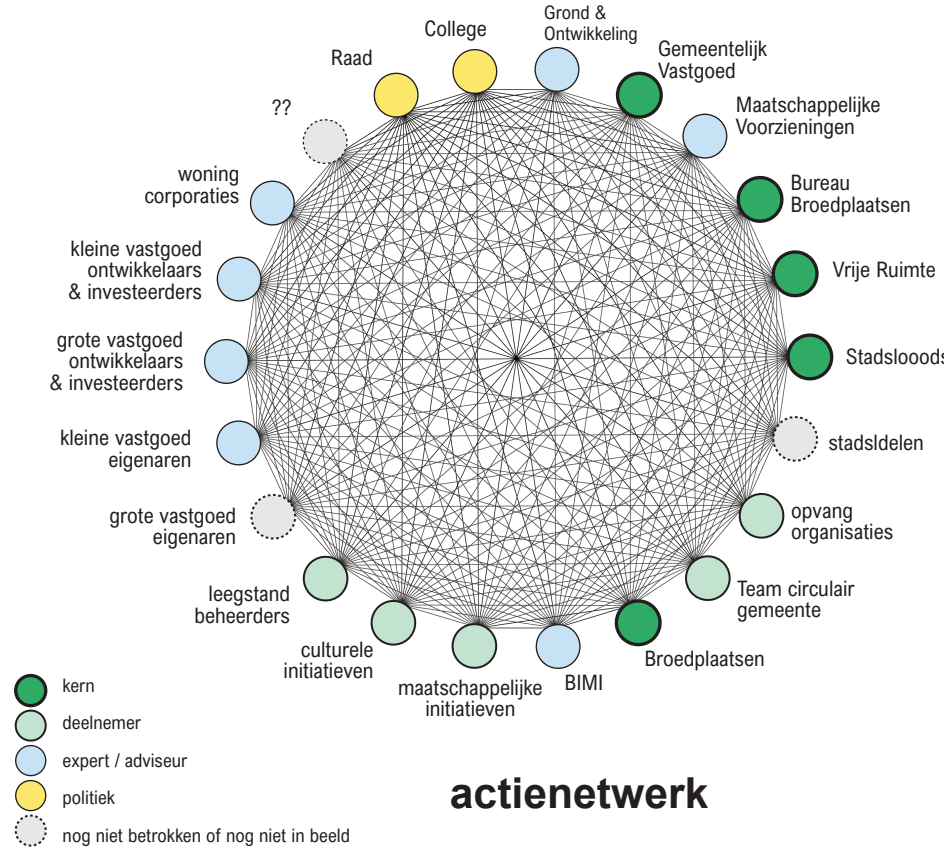
Tot slot

Elke oplossing valt of staat met samenwerking en vertrouwen tussen de betrokken partijen. Dáár zorgt Ma.akbank Stek voor. Op de volgende pagina's onderbouwen we onze vraag om 50K voor de voortzetting van Stek het komende jaar.

Dank,
de Ma.akbank Stek deelnemers.

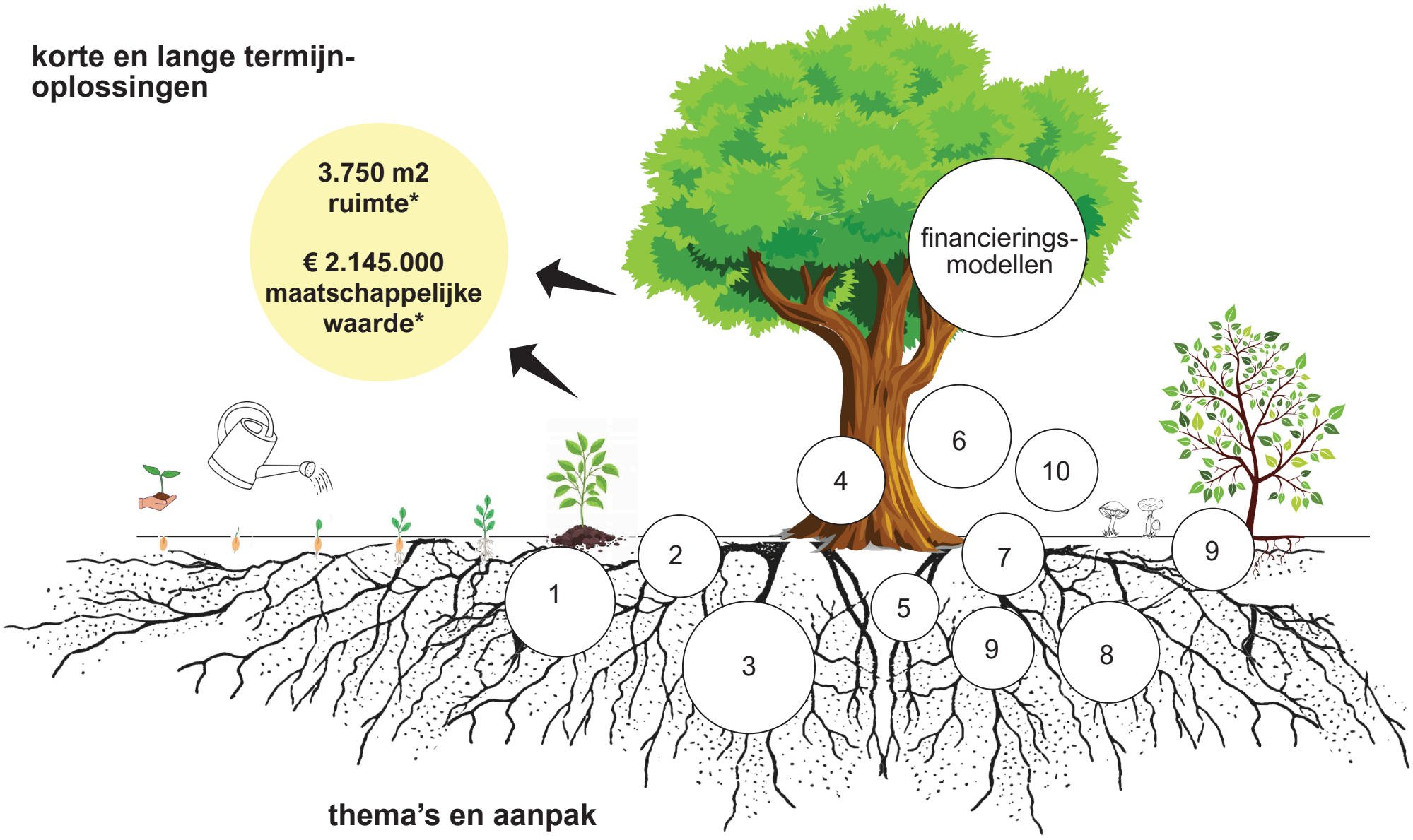


verbindingswerk



actienetwerk

korte en lange termijn-oplossingen



thema's en aanpak

Thema's en aanpak

Toelichting

Sinds de aanvang van de Ma.akbank Maatschappelijk Vastgoed Stek in mei 2024 hebben wij een inventarisatie gemaakt van ruim 80 casussen waarbij maatschappelijke en creatieve initiatieven op verschillende manieren belemmerd werden in het in gebruik nemen van een ruimte of in het uitvoeren van hun praktijk, maar ook praktijkvoorbeelden waar de ruimte vraag juist heel goed is opgelost. We hebben deze onderverdeeld in 9 thema's (zie hier beschreven) die met samenwerking te maken hebben. Nummers 8 en 9 zijn werkwijzen.

We benoemen op de volgende pagina's alvast 10 praktijkvoorbeelden die belemmeringen ondervinden. Bij elke casus zijn er met een gerichte actie op korte termijn oplossingen mogelijk. We hebben per casus aangegeven hoeveel ruimte er misgelopen of vrij te spelen is en wat de sociale /

1. Kpdh en beheer

Voor maatschappelijke initiatieven is een lage huurprijs voor een ruimte van de gemeente noodzakelijk. Door initiatieven zelf bijv. verbouwingen en groot onderhoud van de installaties uit te laten voeren kunnen we de huurprijs drukken en verduurzaming versnellen. En de levensvatbaarheid van kleine initiatieven wordt versterkt door onderhuur van bijv een welzijns-organisatie contractueel goed te regelen.

2. Regelgeving en vergunningen

Scholen, gemeente- en commerciële panden staan in de avonden/weekenden leeg en beleid Vrije Ruimte komt niet van de grond. Regelgeving mag geen rem zijn op kansen voor maatschappelijke en creatieve groepen. We moeten regelgevingsprocedures kunnen versnellen op basis van urgentie met bijv. Doorbraakteams en lokale beheerderspools. En de goede ervaringen delen zodat we pand-eigenaren (ook: commerciele en bijv schoolbesturen) verleiden ook de stap te zetten.

3. Gedeeld en gemengd gebruik

We leren van succesvolle plekken waar maatschappelijk en cultureel initiatief en commerciële verhuur samen ruimte delen, of van nachtopvang voor economisch daklozen in corporatiepanden. Zo kunnen we de succesvolle voorbeelden toepassen in andere buurten van de stad in samenwerking met de corporaties en de gemeente. Dan hoeft de verplichte doorstroom in broedplaatsen/ateliers niet uitgevoerd te worden en slapen minder mensen buiten.

4. Leegstand (optimaal gebruiken)

We zetten in op het verbeteren van de werkwijze bij leegstand, en de inzet van leegstand als strategische keuze om maatschappelijke initiatieven zich te laten ontwikkelen.

5. Procedure vrijkomend vastgoed

Kunnen alle niet geclaimde panden uit de Leurprocedure per definitie naar cultureel en maatschappelijk initiatief? Bureau Broedplaatsen en beleidsdoel Vrij Ruimte werken samen om meer panden te claimen..

maatschappelijke impact is die daarmee wordt gegenereerd. De impact hebben we berekend op basis van kengetallen van MAEX. Daaruit leren we dat 1m2 maatschappelijk initiatief gemiddeld een sociale / maatschappelijke impact heeft van € 300 en ook dat 1 euro investeren 5 euro oplevert aan maatschappelijke waarde.

De optelsom van het aantal m2's en de meerwaarde van alleen al deze 10 casussen kan leiden tot 3.750 m2 en € 2.145.000.

Natuurlijk betreft het ramingen. Ook is ons bekend dat er op sommige van deze casussen beweging is of dat bij andere een oplossing aanstaande is. Samen tonen ze niet alleen de reikwijdte van de problemen maar ook de potentie die met bovenstaande thema's kan worden bereikt. Aan welke knoppen kan je draaien als er zich in de nabije toekomst soortgelijke gevallen voordoen.

We merken op dat als je daadwerkelijk aan de slag zou gaan met de thema's en zowel op praktisch als beleidsniveau verbeteringen en versnellingen zou aanbrengen, de bovengenoemde totaalcijfers in een periode van maximaal 2 jaar flink zouden toenemen.

6. Didam arrest

Didam Arrest beperkt de mogelijkheden om kleine lokale maatschappelijke initiatieven te huisvesten. Kunnen we de Handreiking burgerinitiatieven (Gemeente Tilburg) gebruiken om onder voorwaarden bij de verkoop van onroerend goed geen mededinging toe te passen? Stek wil hierin samen optrekken met andere gemeenten en de LSA.

7. Alternatieve financiering

We zien kansen om maatschappelijk vastgoed gefinancierd te krijgen, buiten gemeentelijke subsidies om. We verkennen de mogelijkheden voor de oprichting van een landelijk fonds voor ruimtezoekende maatschappelijke en creatieve initiatieven.

8. Gemeentelijke werkwijze

Veel informele initiatieven vinden geen toegang tot stadsloods, CAWA of beschikbare ruimte. Elk stadsdeel heeft daarom een aanspreekpunt nodig – iemand uit de buurt, met netwerk én mandaat – die kleinere initiatieven actief helpt ruimte te vinden. Goed voorbeeld is stadsdeel Noord i.s.m. GV en sleutelpersonen als Fouad Lakbir voor Nieuw-West.

9. Doorbraakteam

Om casussen op te lossen en bovenstaande werkwijzen te implementeren is een Doorbraakteam (Verleidingsteam/ Versnellingskamer) nodig met daarin vertegenwoordigers van de omgevingsdienst, afdeling vergunningen, jurist, brandweer, GV en twee mensen van de Ma.akbank. Inzet van genoemde autoriteiten alleen daar waar nodig, idem voor lokale afdelingen en eventuele andere benodigde experts.

Resultaten en effect

“Het biedt een kans om samenwerkingspartners te vinden bij het oplossen van de uitdagingen waar we voor staan met betrekking tot betaalbare plekken in de stad.”

“Mijn eigen ideeën en doelen zijn verrijkt in interactie met anderen. Er zijn ook nieuwe inzichten bijgekomen.”

“Het voelt alsof we al decennia ronddraaien in dezelfde rondjes, maar het integrale aspect geeft me hoop om daadwerkelijk invloed te hebben op beleid.”

Deelnemers Ma.akbank Stek (enquête lente 2025)

Buitenhof

500 m2
€ 150.000 (sociale / maatschappelijke impact)
Thema’s: 3, 4

De Fik Garden

100 m2
€ 30.000 (sociale / maatschappelijke impact)
Thema 2

Het Groene Veld

500 m2
€ 150.000 (sociale / maatschappelijke impact)
Thema 2

Broedplaats Govert Flinckstraat

1.100 m2
€ 330.000 (sociale / maatschappelijke impact)
Thema 4, 10

Station Wildeman

(in kpdh doorberekende subsidie & overname groot onderhoud)
0 m2
€ 150.000 (meer beschikbaar voor initiatieven, oa. Moedernetwerk van Leila Badaou)
€ 750.000 (sociale / maatschappelijke impact)

Florakokjes

0 m2
€ 15.000 (meer beschikbaar voor projecten)
€ 75.000 (sociale / maatschappelijke impact)
Thema 1

Linnaeusschool

500 m2
€ 150.000 (sociale / maatschappelijke impact)
Thema 4

Reigersbergerstraat 65

350 m2
€ 105.000 (sociale / maatschappelijke impact)
4

Dappermarkt

400 m2
€ 120.000 (sociale / maatschappelijke impact)
4, 5

Buuf en Buur, Gered gereedschap, blije Buren

300 m2
€ 90.000 (sociale / maatschappelijke impact)
Thema's: 2, 5

thema's

1. **Kpdh & beheer**
2. **Regelgeving en vergunningen**
3. **Gedeeld en gemengd gebruik**
4. **Leegstand (optimaal gebruiken)**
5. **Procedure vrijkomend vastgoed**
6. **Didam arrest**
7. **Altermatieve financiering**
8. **Organisatieversterking**
9. **Gemeentelijke werkwijze**
10. **Doorbraakteam**

3.750 m2 ruimte*

€ 2.145.000 maatschappelijke waarde*

* Dit zijn ramingen.
In werkelijkheid kunnen de getalllen hoger of lager uitkomen.

een paar casussen uitgelicht

casus
Station Wildeman

Totale ruimte: 2.500 m2

Wat speelt er?

Subsidies van het Europees Fonds Voor Regionale Ontwikkeling ten behoeve van verbouwingen worden door Gemeentelijk Vastgoed doorberekend in de kostprijsdekkende huur. Een voorstel van Station Wildeman om een nieuwe verwarmingsketel te plaatsen en zo de servicekosten te drukken is afgewezen door GV. Idem voor het voorstel om groot onderhoud over te nemen en zo de kpdh te verlagen.

Welke actie(s)?

- Gesprek voeren met directie GV
- Pilot met panden SW-SL (Sation Wildeman, Ru Paré en Perron 32)

Wat levert het op?

- Aantal vierkante meters: 240 m2
- Maatschappelijke waarde: 13.000 € p/j

Verlaging van de kpdh i.v.m. subsidie met ± € 40 m2/j, betekent besparing op de huur van € 100.000. Vervanging van de ketel bespaart ± € 50.000. Deze bedragen zijn extra beschikbaar voor projecten, dat brengt een sociale / maatschappelijke waarde van € 750.000

Thema: kostprijsdekkende huur.

casus
Buitenhof

Totale ruimte: 500 m2

Wat speelt er?

De woontorens zijn in gebruik o.a. als passantenstation en opvang van vluchtelingen, maar in het middendeel gebeurt al meer dan een jaar niets. Een ideale plek voor maatschappelijk initiatief.

Welke actie(s)?

- Gesprek voeren met eigenaar Welzijnsorganisatie Cordaan
- Actie wethouder richting Cordaan

Wat levert het op?

Sociale / maatschappelijke waarde van 500m2 x € 300 = € 150.000

Thema's: Gedeeld en gemengd gebruik, leegstand.

casus

Broedplaats Govert Flinckstraat

NETWERK DE PIJP

Totale ruimte: 1.100 m2

Wat speelt er?

Er is asbest aangetroffen, vloeren moeten verstevigd worden en er moet dubbel glas geplaatst worden. Het initiatief heeft geen idee wie wat wanneer uitvoert en wat voor consequenties dat gaat hebben voor hun planning en looptijd van hun overeenkomst.

Welke actie(s)?

Gesprek voeren met directie GV

Wat levert het op?

Sociale / maatschappelijke waarde van 1.100m2 x € 300 = € 330.000

Thema's: Regelgeving, doorbraakteam.

casus

Linnaeusschool

Totale ruimte: 500 m2

Wat speelt er?

Er zijn al langere tijd slechts 2 lokalen in gebruik en de rest staat (al dan niet tijdelijk) leeg. Dit is een kwestie die bij meerdere scholen vaker voorkomt.

Welke actie(s)?

- Gesprek voeren met schoolbesturen
- Wethouder Moorman is akkoord met tijdelijk maatschappelijk gebruik in scholen, haar betrekken.

Wat levert het op?

500m2 brengt een sociale / maatschappelijke waarde van € 150.000

Mogelijk ook in andere scholen vierkante meters en waarde??

Thema's: Leegstand, doorbraakteam.

begroting en plan

Ma.akbank Stek als actienetwerk heeft het komende jaar (juni ’25 – juni ’26) de volgende activiteiten op de agenda:

Inhoudelijke expertise ontwikkeling

We bouwen actief aan een breed netwerk rond de vraag: *hoe creëren we ruimte voor cultureel en maatschappelijk initiatief?* Momenteel zijn circa 60 partijen betrokken, met wisselende intensiteit. Groepen als investeerders, ontwikkelaars en informele opvangorganisaties zijn nog ondervertegenwoordigd. Ook zien we kansen bij pandeigenaren die een maatschappelijke invulling beogen maar de weg naar het netwerk niet makkelijk vinden (zoals diaconieen en schoolbesturen). Daarom organiseren we zowel bijeenkomsten als één-op-één gesprekken en zoeken we actief aansluiting bij groepen die niet vanzelf deelnemen.

- **Online:** deelnemerprofielen op het platform (via Gebiedonline)
- **Offline:** minimaal 60 individuele gesprekken en 24 kleinschalige bijeenkomsten

Werksessies

De kern van onze aanpak zijn bijeenkomsten waar betrokken partijen samen oplossingsrichtingen en concrete acties (wie/wat/wanneer) formuleren.

- Minimaal vier sessies voor 25–50 deelnemers per keer
- Focus op actiepunten en taakverdeling op thema- en casusniveau

Communicatie

We willen successen zichtbaar maken en nieuwe deelnemers aantrekken. Nu gebruiken we de Ma.ak020-website en nieuwsbrief, maar dat is onvoldoende. Komend jaar breiden we dit uit:

- **Continu:** verbetering en moderatie van het online platform (via Gebiedonline)
- **Actief:** benutten van communicatiekanalen van partners (zoals de gemeente)
- **Periodiek:** vier nieuwsbrieven per jaar naar alle deelnemers
- **Incidenteel:** Presentaties bij gemeentelijke directies en andere relevante organisaties

Rapportage en advies

Naast nieuwsbrieven brengen we voortgangsrapportages uit en geven we advies aan partners, gevraagd én ongevraagd. Voorbeeld: input op de gemeentelijke vastgoedstrategie.

- **Periodiek:** twee voortgangsrapporten aan de opdrachtgever(s)
- **Waar relevant:** minimaal twee adviezen per jaar

Publicaties

We delen wat we leren – ook voor andere steden of thema’s.

- Doel: twee publicaties over inzichten en lessen uit Stek
- I.s.m. met oa de LSA

Begroting

Het organiseren van de Ma.akbank als actienetwerk kost €100.000 (ex BTW) per jaar. Een uitsplitsing van de kosten per activiteit staat op de volgende pagina. We vragen wethouder Rutger Groot Wassink als portefeuillehouder Gemeentelijk Vastgoed en Democratisering hiervan **€50.000 ex BTW**, te financieren.

Voor de dekking van de overige €50.000 zeggen wij namens de organisatie en de deelnemers toe om hiervan €20.000 zelf in-kind te investeren: door te werken op basis van gereduceerde uurtarieven en bijvoorbeeld door ruimtes en catering ter beschikking te stellen.

Voor een bedrag van €30.000 gaan wij op zoek naar co-financiering (partners van de Ma.akbank, landelijk fonds of een andere gemeentelijke afdeling).

Posten Begroting	Bedragen ex BTW
1. Netwerkontwikkeling	€ 30.000
2. Grote bijeenkomsten	€ 30.000
3. Communicatie	€ 20.000
4. Rapportage en advies	€ 10.000
5. Publicaties	€ 10.000
Totaal	€ **100.000**

Dekking	Bedragen ex BTW
In-kind investering vanuit de deelnemers	€ 20.000
Co-financiering (nog te realiseren)	€ 30.000
Gevraagde bijdrage	**€ 50.000**
Totaal	€ **100.000**

Enkele andere successen van Stek

Op inhoud

- Haalbaarheidsonderzoek maatschappelijk vastgoedfonds en andere financieringsmodellen
- Leidende rol tijdens Janivo-overleg over financieringsmodellen voor maatschappelijk vastgoed
- Meer ruimte voor maatschappelijke invulling in het nieuwe leegstandsbeleid
- Samenwerking door verschillende directies bij fka Leurprocedures

Op proces

- Het faciliteren van een constructief proces van brede betrokkenheid van zeer uiteenlopende partijen – zelfs concurrenten - die eerder niet samenwerkten
- Een veilige setting waarbinnen een open uitwisseling van ideeën, streef- en schrikbeelden, drijfveren en barrières mogelijk blijkt
- Complementaire oplossingsrichtingen: korte en lange termijn, uitvoering en beleid, binnen en buiten de gemeentelijke organisatie

betrokken experts

Initiatieven
Station Wildeman, Ru Paré Community, EC-O, Florakokjes, Buurthuis van der Pek, Buurthuis de Meeuw, Kaskantine, Villa Buitenlust, Taalhuis, Buuf & Buur, Gered gereedschap, Buurtbuik, Cascoland, De Fundering, The Beach, Moedernetwerk, Marineterrein, Boost Transvaal, Afvalpaleis, Buurtboerderij, Groene Hub Zuidoost, Collectief INdebt, Linnaeusschool, Zuideinde, Buurtwerkplaats Noorderhof, Set op IJburg, Bajesdorp, De Gibraltar, e.v.

Broedplaatsen / vrije ruimte
Het Groene Veld, Maakgemeenschap De Hoop, LOLA, Tugela85, broedplaats Govert Flinckstraat, DAT-school, De Fik Riekerpolder, Maqam, Casa Sofia, ARCAM, Helling X, SUP, e.v.

Belangengroepen
De Regenbooggroep, ASKV, HVO Querido, LSA, BOMRA, CAWA, Bond precaire woonvormen, Kunstenbond, Social Value Foundation, e.v.

Welzijn, ontwikkelaars, eigenaren en investeerders
SW-SL, Get Lost Agency, Usespace, Jansen Vastgoed, Zuidoost City, WYNE, Prospect 11/Bijlm3r, Cordaan, AM Vastgoed, CBRE Investments, Lieven de Key, Ymere, AFWC, Triodos.

Experts
Ella Overkleeft, David van Traa, Jaap Schoufour, Micha Wijngaarde, Rinske Brand, Emmy Wannyn, e.a.

Gemeente
Ambtenaren Gemeentelijk Vastgoed, Bureau Broedplaatsen, Vrije Ruimte, Stadsloods, Ruimte & Duurzaamheid, Grond & Ontwikkeling, Maatschappelijke voorzieningen, Bos & Spel, BIMI, gebiedsteams, Specialisten ESG’s, Economische zaken. Dagelijks bestuurders Noord, Centrum, Zuid en raadsleden.