

Makelpunt Middenland bestaat twee jaar

Midden-Nederland •

Matthias Sweitser heeft het druk. Het Europese voetbalkampioenschap is weer begonnen en Nederland heeft z'n eerste wedstrijd er op zitten. Makelpunt Middenland heeft het daar erg druk mee. Vanwege het slechte weer wordt op grote schaal zaalruimte gezocht. Het lijkt of niemand meer thuis kijkt. In plaats daarvan willen mensen het samen beleven. Gezellig bij elkaar! Matthias: "We zorgen voor ruimte, desnoods in tenten, en regelen faciliteiten als stoelen, schermen en geluidsboxen."

En dat komt bovenop de dagelijkse werkzaamheden: het koppelen van vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed. Veel gaat automatisch via het web. Daar vindt een cellodocent geschikte oefenruimte op de dinsdag - en woensdagavond, daar zoeken Syrische vluchtelingen een gezamenlijke huiskamer en daar vinden de ouders van Kim een leuke plek voor een kinderveestje. "Niet alles gaat echter via het web. Bijna de helft van de gevallen blijft mensenwerk. Zo heeft het makelpunt laatst bemiddeld bij het stallen van een orgel in de hal van een verzorgingshuis; dat verzint een computer niet."

Makelpunt Middenland is twee jaar geleden opgericht toen de intergemeentelijke fusie een feit werd. Het succes van het Utrechtse Makelpunt inspireerde het eerste college om ook zoiets in Middenland te starten. Zij zochten samenwerking met lokale woningcorporaties en een Hogeschoolbestuur. Het openstellen van ruimte buiten reguliere schooltijden zag dit bestuur niet alleen als een maatschappelijke plicht, maar ook als een manier om een relatie met de buurt op te bouwen. "Daar komen immers onze leerlingen vandaan".

VASTGOED BETER BENUTTEN
Belangrijkste doel van het makelpunt was en is het beter benutten van bestaand vastgoed voor maatschappelijke gewenste activiteiten. De wethouder was daarover zeer duidelijk: "Ik zie teveel gebouwen in onze nieuwe gemeente die slecht of helemaal niet gebruikt worden. Als we die gebouwen voor sociale doelen beschikbaar kunnen maken, dan



Deze bedrijfskantine wordt op vrijdag gebruikt om te schaken.

kunnen wij een belangrijk deel van ons gemeentelijk vastgoed afstoten". De corporaties, op hun beurt, zagen ook meerwaarde in zo'n makelpunt. Het leek hen een goed middel om de bezetting van hun multifunctionele accommodaties te verbeteren.

ALLEEN MAAR GEDOE

De kwartiermaker was vanaf het begin bij Makelpunt Middenland betrokken. Een eerste inventarisatie onderstreepte het beeld van de wethouder: "We troffen leegstaande lokalen aan, ongebruikte zolders, vergeten bedrijfshallen en parochiezaaltjes. Soms erg verouderd, maar lang niet altijd onbruikbaar. We vonden ongebruikte ruimte, een oud fort, ideaal voor popconcerten en evenementen. En we troffen een volledig geoutilleerde theaterzaal aan in een zorginstelling."

Veel van de leegstand was 'verborgen leegstand', ontstaan omdat de verantwoordelijke functionarissen weinig kansen zagen om daar wat aan te doen. Bovendien waren veel van die ruimtes inmiddels toegeëigend door andere gebruikers of verworpen tot opslagruimte. "Krijg die ruimte nog maar eens leeg; dat geeft alleen maar gedoe. Ons makelpunt heeft daar een kentering in gebracht. Het lukte ons om behulpzaam te zijn bij het vinden van nieuwe gebruikers, het aanvragen van een passende bestemming en andere rompslomp. Voor de meeste eigenaren was dat net het duwtje dat ze nodig hadden."

LOKALE ECONOMIE

Het Makelpunt geeft een bescheiden impuls aan de lokale economie. Niet alle aanbieders van ruimte zijn namelijk in staat om de gewenste facilitaire diensten te bieden. Zeker niet als ruimtes worden verhuurd buiten de reguliere openingstijden. De conciërge is dan al lang naar huis. In veel gevallen vindt het makelpunt mensen in de buurt die tegen een bescheiden

vergoeding de deur open doen, koffie zetten en eventueel schoonmaken. Maar ook lokale schilders, cateraars, muzikanten, docenten en interieurontwerpers profiteren van het makelpunt. Op de website prijzen zij hun diensten actief aan.

EI VAN COLUMBUS

Vanaf het begin hebben we ook het lokale bedrijfsleven geïnteresseerd voor ons initiatief. Vooral aan de plaatselijke Rotary clubs hebben we veel te danken. Ze vonden ons initiatief 'het ei van Columbus' en beschikten over veel bruikbare contacten.

Zo konden we een schaakclub 'plaatsen' in de bedrijfskantine van een centraal gelegen ICT-bedrijf. Huur was niet verschuldigd; het ging om de goede zaak.

Twee werknemers van het bedrijf werden vervolgens lid van de club. En nu zijn ICT-bedrijf en schaakclub de trotse gastheren van een prominent jaarlijks schaaktoernooi.

GEBOUWEN ÉN TERREINEN

Vorig jaar zijn we naast gebouwen ook gaan makelen in terreinen. Nederland is een evenementenland geworden en bij voorkeur worden die evenementen in de buitenlucht gehouden. Ook deze zomermaanden is Middenland weer het decor van popconcerten, straattheater, rommelmarkten, sportevenementen, buurtbarbecues en voetbal op grote videoscreens. De ene buitenruimte is daarvoor meer geschikt dan de andere. Het makelpunt bemiddelt ruimte en regelt vergunningen en eventueel andere faciliteiten.

WEBSITE MET STERREN

De website Makel.nl is al een paar jaar in de lucht. Iedereen die zoekt naar tijdelijke of minder courante ruimtes weet die site inmiddels te vinden. Net als op Funda vind je informatie over ligging, afmetingen, faci-

liteiten, beschikbaarheid, enzovoort overzichtelijk bij elkaar. Recensies geven inmiddels een goed beeld van wat anderen er van vonden. Dat was in het begin nog niet zo. Maar sinds we elke maand een cadeaubon onder de recensenten verloten, worden er frequent sterren uitgedeeld.

De site wordt beheerd door een landelijk steunpunt dat ook trainingen en andere support levert. De gemeenschappelijke website is een belangrijke succesfactor. Zeker nu deze site ook landelijke adverteerders begint te trekken. Daar profiteren alle licentiehouders van. Makelpunt Middenland is licentiehouders voor de hele regio.

Het landelijk steunpunt brengt de professionals van alle makelpunten, het zijn er inmiddels 35, periodiek bij elkaar. "Steeds weer zijn er nieuwe ideeën voor verdere verbeteringen. Zo is recent een verhuurmodule in gebruik gekomen, waarmee zaal en vergaderruimte online kunnen worden gereserveerd. Voorheen werden de bezoekers van de site doorgelinkt naar de site van de aanbieder. Internet heeft ons echter geleerd dat bij elke overbodige click klanten afhaken. Dat vonden we zonde."

PUBLIEKE OPINIE GEEFT ZETJE
Na jaren van kantoorleegstand is de publieke opinie sterk omgeslagen; structurele leegstand wordt niet meer geaccepteerd; "not done". Als langdurige verhuur niet mogelijk blijkt, dan maar tijdelijke verhuur. Deze veranderde publieke opinie heeft het makelpunt een flinke zet in de rug gegeven. De financiële opbrengst van tijdelijke verhuur is overigens beperkt, de angst voor imago schade geeft bij de gebouweigenaar meestal de doorslag.

SOCIALE BIJVANGST

Vroeger, voordat het makelpunt er was, liep een huisvestingsvraag over veel gemeentelijke schijven. Nu is er één organisatie waar alle huisvestingsvragen heen geleid kunnen worden. Dat heeft enorm kostenbesparend gewerkt. "Maar het makelpunt heeft naar mijn overtuiging nog meer positieve effecten gebracht. Leegstand is slecht voor de stad. Het resulteert in onzure en onveilige plekken. Gebouwen die actief worden gebruikt, al is het maar een paar uur per week, maken de stad levendiger, en dus veiliger. Belangrijkste winst zit in wat wij de sociale bijvangst noemen: ZZP-ers vinden elkaar in stimulerende broedplaatsen; professionals van verschillende instellingen treffen elkaar onder één dak en buurtbewoners ontmoeten elkaar in de aula van de school. Niemand die tegenwoordig meer praat over het vermeende tekort aan ontmoetingsplekken; die zijn er namelijk genoeg."

DRIEMANSCHAP

"In het Makelpunt Middenland werken we met z'n drieën. Een databasemanager is parttime bezig om het aanbod goed op peil te houden. Natuurlijk is dat de verantwoordelijkheid van de aanbieders zelf. Maar veel van hen kiezen ervoor om geassisteerd te worden. Twee grote aan-

bieders hebben de registratie van hun vastgoed zelfs geheel aan ons uitbesteed. Daarnaast is een makelaar in de weer met de grotere projecten. Zoals gezegd kan niet alles via het web worden afgehandeld. Als manager van het makelpunt zorg ik voor de communicatie met de partners en de verdere uitbouw van het bedrijf. Dat is geen dagtaak, maar het kost me anderhalf tot twee dagen per week." Niet alle makelpunten zijn overigens bemand. Binnen een aantal gemeenten draaien zogenaamde selfservicepunten: de matching wordt geheel via het web afgehandeld.

MARKTINFORMATIE

Langzamerhand bouwen we een grote database op met vragers en aanbieders van maatschappelijk vastgoed. We stellen daarmee periodieke rapportages op. Knelpunten en trends worden per wijk zichtbaar gemaakt. Zo blijkt dat de vraag van ZZP-ers nog steeds groeit, dat scholen steeds ruimer in hun jasje zitten, en dat er een groot tekort is aan specifieke ruimten voor popmuziek en ballet. Vergaderzalen zat, maar een geluidsdichte oefenruimte voor bandjes is nauwelijks te vinden.

Het makelpunt is trouwens een onafhankelijke organisatie.

Vragers en aanbieders van ruimte kunnen er op vertrouwen dat iedereen gelijk wordt behandeld.

GEEN SUBSIDIE MEER

Ik ben nu op weg naar de stuurgroep van het makelpunt. Bij de start is afgesproken dat het makelpunt na drie jaar zelfstandig moet draaien; zonder subsidie dus. Van de advertentieopbrengsten alleen kan het makelpunt niet bestaan. Er moeten dus nieuwe inkomstenbronnen aangeboord worden. Gelukkig hebben andere succesvolle makelpunten aangetoond dat de aanbieders van ruimte bereid zijn om te betalen voor de presentatie van hun aanbod op de website. Tot nu toe stonden ze er voor niks op. Na deze drie jaar staat ook de rechtsvorm ter discussie. De partners willen hun betrokkenheid beperken tot de rol van klant. Ze willen geen bedrijfsrisico's lopen. Eén van de opties is om het makelpunt onder te brengen bij een commerciële, facilitaire dienstverlener. Van die zijde is interesse getoond. De andere opties is dat ik het zelf ga doen. Maar daar moet ik nog een nachtje over slapen. Vanavond eerst Nederland - Duitsland.



Gemeente Middenland heeft zich twee jaar geleden aangesloten bij Bouwstenen, een landelijk platform voor maatschappelijk vastgoed. Middenland heeft een belangrijke rol gespeeld bij de uitbouw van het landelijk steunpunt Makel.nl. Meer info: www.bouwstenenvoorsociaal.nl



Matthias Sweitser, manager Makelpunt Middenland