

Het grijze gebied van maatschappelijk vastgoed

03 januari 2011

bron: Aedes-Magazine 25-26/2010

Bijna was het er niet geweest, het onlangs geopende Transferium Jeugdzorg in Heerhugowaard. Een thuis voor jongeren met complexe problemen. Corporatie Woonwaard kreeg geen borging voor de lening. Hoe kon dat gebeuren? En waaraan moet maatschappelijk vastgoed voldoen om wel geborgd te worden?

Bram heeft in zijn zestienjarige leven in maar liefst veertien jeugdinstituten gewoond. Zijn problemen zijn complex, hij heeft zeer intensieve begeleiding nodig. Maar de wachtlijsten voor 24-uurshulp zijn lang. Afgelopen jaren verschenen dan ook regelmatig berichten in de media over jongeren die, in afwachting van behandeling, werden opgesloten in jeugdgevangenissen.

Voormalig minister Rouvoet van Jeugd en Gezin en de provincie Noord-Holland waren in 2008 dan ook enthousiast toen Parlan, een organisatie voor Jeugd & Opvoedhulp in Noord-Holland Noord, besloot om een nieuw gebouw neer te zetten voor intensieve behandeling van 80 jongeren tussen twaalf en achttien. Het complex waarin jongeren begeleiding en onderwijs krijgen, zou in zijn soort het eerste in Nederland worden. Via de provincie draagt Rouvoet 10 miljoen euro bij om het idee van het Transferium te doen slagen.

Voor corporatie Woonwaard in Alkmaar is het al snel een uitgemaakte zaak dat het ontwikkelen van het Transferium tot haar maatschappelijke taken hoort. Beide organisaties kenden elkaar al langer omdat de corporatie eenheden voor begeleid wonen aan Parlan verhuurt.

‘Wij bieden zorg aan kinderen en jongeren en hebben geen verstand van bouwen. Als maatschappelijk ondernemer is de corporatie voor ons een logische partner bij het ontwikkelen van een dergelijk gebouw’, vertelt Els Rienstra, voorzitter van de raad van bestuur van Parlan.

Al heeft Parlan van ministerie en provincie opdracht gekregen om het Transferium te ontwikkelen, de financiering is op dat moment nog niet rond. ‘Ook daarom hadden we er belang bij om met een corporatie in zee te gaan. Dat gaf ons immers de mogelijkheid om goedkoper geld te lenen.’

Het is voorjaar 2008 als partijen met elkaar aan de slag gaan. Het gebouw wordt eigendom van Woonwaard, die het voor een periode van twintig jaar tegen een vastgesteld bedrag verhuurt aan Parlan. ‘Die huurprijs is gekoppeld aan de investering’, aldus Pierre Sponselee directeur-bestuurder van Woonwaard. ‘Het geheel biedt ons weinig rendement, maar de prijs is zo vastgesteld dat we er als corporatie in ieder geval niet op toelagen.’

Lobby

Om het Transferium volgens plan te kunnen bouwen, is borging van een bedrag van 20 miljoen euro nodig. Maar terwijl minister Rouvoet met zijn financiële bijdrage het belang van het project onderstreept, krijgt Sponselee van zowel het toenmalige ministerie van WWI als van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een negatieve beschikking.

Het bestedingsdoel van de corporatie komt niet voor op de lijst van te borgen maatschappelijk vastgoed, is het argument. Bovendien heeft Sponselee de pech dat in diezelfde periode diverse incidenten rond corporaties en maatschappelijk vastgoed, breed uitgemeten worden in de media.

‘Een prachtig project’, vertelt accountmanager Inge Kruijff van het WSW. ‘Maar het viel buiten de bestedingsdoelen. De voorziening heeft niets te maken met sociale woningbouw en overstijgt als provinciale instelling bovendien het wijk- of dorpsniveau.’

Cruciaal voor de borging van maatschappelijk vastgoed is het verband met wonen. Dat bepaalt dat ook bij andere activiteiten, gerichtheid op de wijk een voorwaarde is.

Sponselee gaat op zoek naar alternatieven. Lenen tegen een commercieel tarief is geen optie. Net zo min als borging door de provincie die op dat moment te kampen heeft met de gevolgen van de Icesave-affaire. En binnen de zorgsector zijn geen regels en dus ook geen mogelijkheden voor de specifieke borging van jeugdzorg.

Begin december ontvangt Sponselee uiteindelijk alsnog positief bericht van WWI. Daaruit blijkt dat het Transferium bij nader inzien als zogenoemde foyer de jeunesse toch opeens past binnen de kerntaken van corporaties, waardoor het criterium ‘lokaal en wijkgebonden’ niet van toepassing hoeft te zijn. Het WSW krijgt voor deze specifieke casus alsnog toestemming om het door Woonwaard gevraagde bedrag te borgen.

Het komt vaker voor dat corporaties verzoeken om borging van investeringen die niet op de lijst staan. Daarover is altijd direct overleg tussen WSW en WWI, vertelt Kruijff. Ze vermoedt dat in dit geval zeker ook politieke druk heeft meegespeeld. Ook Aedes maakte zich sterk voor de borging van dit project.

Grijs gebied

Waar moet maatschappelijk vastgoed aan voldoen om voor borging in aanmerking te komen? Het WSW hanteert hiervoor een bestedingslijst. Maar hoe om te gaan met activiteiten die net niet binnen de kaders vallen? De grenzen van wat borgbaar is zijn niet altijd helemaal eenduidig aan te geven, zo blijkt.

Zeker nu in het kader van de Europese Beschikking de regels veranderen, blijven veel corporaties met vragen zitten. Want hoe zit het bijvoorbeeld met de borging van een jeugdcentrum met horeca, een tandartspraktijk binnen een gezondheidscentrum, een rijksmonument zonder woonfunctie gesitueerd in een Vogelaar-wijk?

Er blijft altijd een grijs gebied, bevestigt Erik Terheggen van het WSW. ‘Er blijven interpretatiegevallen waarmee we terug moeten naar het ministerie.’ Begin december

publiceerde het WSW een vernieuwde bestedingslijst waarin de nieuwe aanwijzingen vanuit de Europese Beschikking zijn verwerkt. 'Zo'n opsomming is een organisch geheel.

WWI heeft aangegeven dat ook binnen deze lijst altijd interpretatiegevallen blijven. Die zal de minister apart bekijken.' De lijst is gemoderniseerd, stelt hij. 'Multifunctionele gebouwen worden nu expliciet genoemd. En de definitie van onderwijs is verruimd. En ook zoiets als warmte-koudeinstallaties zijn straks borgbaar.'

Gemotiveerd

'Vandaag is het begin van de rest van je leven'. Met grote letters staat het op de muren van de binnenstraat van het Transferium dat onlangs feestelijk werd geopend. Dankzij de inzet van de trotse samenwerkingspartners werd het binnen twee jaar opgeleverd.

Was het er gekomen zonder borging? Misschien soberder en kleiner. En Sponselee had in dat geval de hulp ingeroepen van collegacorporaties in de regio. Dat was niet nodig. In nauw overleg kwam een gebouw tot stand dat helemaal is aangepast aan de wensen van de hulpverleners. De hoogte van de raamkozijnen, de locatie van leslokalen en kantoren, over alles is nagedacht.

Vandalismebeperking, veiligheid én voldoende privacy voor de bewoners staan voorop. Er wonen nu 40 jongeren. Dat aantal stijgt in de komende maanden tot 80 in totaal. 'Deze kinderen zijn doorgaans niet zo positief', vertelt groepsleider Erwin Terpstra. 'Maar ze vinden het prachtig. Eigen badkamers, eigen tv. Alles nieuw en schoon. Ze zijn heel gemotiveerd om op te ruimen.'

Van buiten oogt het gebouw gesloten. Maar binnen zijn de groepen gesitueerd aan een heuse straat met eigen brievenbussen, patio's en een hangplek. Het ziet er bijna normaal uit. 'Gister hadden we zelfs een belletjestrekker.' Het Transferium is inmiddels toegevoegd aan de nieuwe lijst van te borgen maatschappelijk vastgoed door het WSW.

Samenwerkingsagenda

Bij het Transferium Jeugdzorg hebben diverse partijen nauw samengewerkt om tot een bijzonder resultaat te komen. Zo soepel verloopt een dergelijke samenwerking helaas niet altijd. Daarom bracht 'Bouwstenen voor sociaal' in november de sectoroverstijgende Agenda maatschappelijk vastgoed 2011 uit.

Deze is mede door corporaties opgesteld. Samen met gemeenten, scholen en welzijnsorganisaties willen ze komend jaar meer samenwerken op de volgende punten: meer eigentijdse voorzieningenstructuur, modernere scholen, meer zelfsturing door bewoners, meer toekomstbestendig vastgoed en betere exploitatieformules.

'Bouwstenen voor sociaal' is een platform voor professionals die werken aan maatschappelijk vastgoed. Het doel van het platform is kennisuitwisseling en ontwikkeling. Deelnemers delen ervaringen via onder meer pilots en nieuwsbrieven.