

A portrait of Frank Köster, a middle-aged man with a receding hairline, wearing a grey suit jacket over a light blue shirt and a patterned tie. He is smiling slightly and looking towards the camera. The background is blurred, showing what appears to be an outdoor setting with other people.

Jongeren weer perspectief bieden

Tekst Anka van
Voorthuisen

Foto Arenda Oomen

Een veilige plek om te wonen is -naast onderwijs, werk en coaching- cruciaal voor 'uitgevallen' jongeren die hun leven weer op de rit willen krijgen. Maatschappelijk ondernemer Frank Köster (ICS- Advies) houdt zich daar als extern projectleider al jaren mee bezig. Hij heeft een nieuwe samenwerkingspartner gevonden in het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en het Atelier Rijksbouwmeester. 'Een leeg gebouw kún je aan de hoogste bieder verkopen. Maar je kunt ook voor het maatschappelijk rendement kiezen. Dat levert op de lange duur óók geld op voor de samenleving.'

Wat doe je precies?

'Ik wil jongeren die zijn uitgevallen in de samenleving, door welke reden dan ook, weer perspectief bieden. Die groep neemt, ook door de coronacrisis, helaas forstoe. Mijn overtuiging is dat je dan in vier domeinen tegelijk aan de slag moet: arbeidsmarkt, onderwijs, wonen en zorg. Die laatstenoem ik liever coaching. Dat is minder stigmatiserend dan zorg, daarbij denken mensen al snel aan kneusjes.'

'Die groep uitgevallen jongeren neemt, ook door de coronacrisis, forstoe'

'In Rotterdam bijvoorbeeld loopt al sinds 2014 het project Talent voor Rotterdam. Jongeren krijgen een plek om te wonen, ze volgen een leertraject en kunnen werkervaring opdoen, voornamelijk in de zorgsector. Maar het vinden van grote gebouwen of gebouwensembles die je daarvoor kunt gebruiken en waar jongeren ook kunnen wonen, wordt steeds lastiger. De woningnood onder jongeren neemt hard toe en dat is een groot probleem.'

Hoe kwam je in contact met het RVB?

'Toeval. Op mijn sportschool raakte ik in gesprek met iemand die bij het RVB bleek te werken. Voor de projecten die ik doe, is leegstaand vastgoed erg belangrijk. Dus mijn interesse was snel: wat doen jullie met lege gebouwen? Het balletje is gaan rollen: intern bij het RVB waren mensen die het interessant vonden. Rijksbouwmeester Floris Alkemade is ambassadeur voor het project: het past naadloos in de sociaal maatschappelijke agenda die hij de afgelopen jaren heeft gevoerd. Uiteindelijk heeft staatssecretaris Knops het idee ook omarmd.'

Wat ligt er nu voor afspraak?

'Het heet Skills in de Stad. Er start eind dit jaar een pilot in Maastricht in een voormalige marechausseekazerne en in Leeuwarden in een al lang leegstaand belastingkantoor. Het RVB stelt die panden beschikbaar. Daar gaan we jaarlijks zo'n 40 jongeren helpen om hun leven weer op de ritte krijgen, met onderdak, een opleiding en uiteindelijk betaald werk. We coachen hen bij het ontwikkelen en versterken van sociale en werknemersvaardigheden. Hoe gedraag je je als huurder, hoe ga je om met je omgeving? Die bagage missen ze vaak en die is nodig om een plek in de samenleving te krijgen. De panden zijn cruciaal: omdat ze zo groot zijn kun je veel onder één dak organiseren.'

'De panden zijn cruciaal: omdat ze zo groot zijn kun je veel onder één dak organiseren'

Zijn er nog meer partners?

'Ja. De gemeentes natuurlijk, zo'n project moet wel lokaal omarmd worden. Waar is in die regio behoefte aan: een zorghotel, horeca, facilitair, iets met kleding, in de maakindustrie? We werken samen met jeugdzorginstellingen, het lokale bedrijfsleven voor stageplekken, met ROC's die de opleiding van de jongeren gaan verzorgen. Het Rijk ondersteunt gemeentes zo door de inzet van leegstaand vastgoed bij de bestrijding van jeugdwerkloosheid en uitval. Tot nog toe kwam het RVB vooral bij de gemeente als ze van vastgoed af wilden, nu kan het Rijk daadwerkelijk iets betekenen: ze faciliteren met vastgoed om een sociaaleconomische opgave aan te pakken. Als een soort Vastgoed-ANWB leveren ze een ontbrekend onderdeel voor dit proces.'

'Als een soort Vastgoed-ANWB een ontbrekend onderdeel voor dit proces leveren'

In welk stadium zit Skills in de Stad nu?

'De overdracht van het vastgoed moet nog plaatsvinden. Dat wordt in Maastricht mogelijk een onderhandse verkoop aan een coöperatieve vereniging, waarvan de leden de partners zijn die mee doen aan het concept. De afspraak is dat het experiment 10 jaar loopt en dat het vastgoed een maatschappelijke bestemming houdt. Dat is natuurlijk nogal afwijkend van hoe het RVB normaal verkoopt, maar dit is een experiment om een groot maatschappelijk probleem aan te kunnen pakken. Dat overstijgt de mogelijkheden die gemeentes hebben. Maar als je binnen dezelfde lijntjes blijft kleuren en blijft doen wat je altijd doet, kom je geen stap verder, dus je moet nieuwe vormen uitgaan proberen. Skills in de Stad is nu onderdeel van het Regionaal Ontwikkelprogramma.'



'Leegstand vastgoed is geen kostenpost, maar verborgen maatschappelijk kapitaal.' Jongeren aan het werk in leegstaand vastgoed in Maastricht.



Skills in de Stad-projectleider Frank Köster: 'Als je binnen dezelfde lijntjes blijft kleuren en blijft doen wat je altijd doet, kom je geen stap verder.'

Waar in verschilt jouw aanpak van wat er meestal gebeurt?

'We proberen hier te ontschotten, zowel lokaal als op rijksniveau. Elk departement kan z'n eigen instrument inzetten. Je moet anders rekenen: wat bespaar je als maatschappij als zo'n jongere niet uitvalt? Besparen in het sociale domein komt heel Nederland ten goede. In Rotterdam is 80% van de jongeren die mee deed aan Talent voor Zorg, van een opleiding naar werk gegaan. Anders waren ze misschien de rest van hun leven in de uitvalbak en in een uitkering terecht gekomen. Leegstaand vastgoed is geen kostenpost, maar verborgen maatschappelijk kapitaal. De berekening is te vinden in het rapport 'Vastgoed gewikt, maatschappelijk gewogen'. De baten komen zowel bij publieke als private partijen terecht.'

Wat waardeer je aan het RVB?

'Ik vind dat het RVB lef toont. Er wordt iets nieuws geprobeerd, waar nog geen regels voor bestaan. Het is makkelijk om te denken: waarom moeten wij dat doen, wij gaan oversténen. Nugaat het over mensen. Inmiddels heeft het ministerie van VWS het RVB een adviesopdracht gegeven om met gemeenten te onderzoeken welk leegstaand vastgoed getransformeerd kan worden naar woonruimte voor potentiële dak- en thuislozen. Zo kan het vastgoed van het Rijk, en de kennis daarover, ingezet worden voor lokale maatschappelijke vraagstukken. Dat ligt in het verlengde van Skills. Het RVB hoeft niet meer alleen in te zetten op de hoogst mogelijke opbrengst, maar ook op maatschappelijk rendement.'

Heb je tips?

'Verplaats je als RVB in de problematiek waar gemeenten mee te maken hebben. Daar wordt de maatschappelijke en financiële pijn keihard gevoeld. Zie het oplossen van uitval van jongeren als een gezamenlijke opdracht. Organiseer samenwerking en ontschot de belanghebbende departementen.'

- Meer informatie over Skills in de Stad op www.ics-advies.nl/skills-in-de-stad

'Zie het oplossen van uitval van jongeren als een gezamenlijke opdracht'