

3. GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN

UITDAGING

'Gezondheid is essentieel voor duurzame ontwikkeling', stellen de Verenigde Naties. Toegang tot hoogwaardige, essentiële gezondheidsdiensten moet in Nederland te allen tijde vanzelfsprekend zijn. Naar verwachting zal de vraag naar meer en betere diensten en een goede infrastructuur op het gebied van gezondheidszorg de komende jaren toenemen.

Gezondheid en welzijn voor iedereen, van jong tot oud, staat echter op gespannen voet met de vraag naar vierkante meters in de stad.



Emerald zet zich specifiek in om een substantiële bijdrage te leveren aan de volgende SDG target:

- **SDG Target 3.8.1:** Het bijdragen aan een goede dekking van essentiële zorg onder de meest kwetsbare mensen in de samenleving.



DE ROL VAN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Zorgpartijen zijn een cruciaal onderdeel binnen het maatschappelijk domein. Emerald ondersteunt maatschappelijke partijen met krachtig vastgoedbeheer en/of een nieuwe, conceptmatige invulling waardoor zorgpartijen zich volledig kunnen richten op hun primaire taak, namelijk het verlenen van goede zorg. Emerald werkt vanuit de overtuiging dat een materieel hoogwaardige omgeving een bijdrage levert aan het welzijn van medewerkers en klanten van maatschappelijke partijen. Dit verhoogt de leefbaarheid en sociale verbinding in wijken waar dit het meeste nodig is.

Door te investeren in maatschappelijk vastgoed, brengt Emerald nieuwe mogelijkheden naar wijken met maatschappelijke uitdagingen. Zo zorgen wij voor een extra impuls aan de zorgverlening, door de maatschappelijke voorzieningen in deze wijken te behouden en uit te breiden. In plaats van maatschappelijke meters te onttrekken aan de woning- of kantorenmarkt, stelt Emerald zich ten doel om maatschappelijke gebouwen te renoveren, aan te passen naar de huidige norm en thematisch te herprogrammeren. Hierbij wordt eventuele leegstand in samenwerking met maatschappelijke partijen binnen het thematisch kader van het gebouw ingevuld.

PORTFOLIO STATISTIEKEN

Aantal m² in gebruik, Amsterdam Zuidoost
2016

7.600 m²

2021

19.000 m²

DE STRATEGIE IN ACTIE

Als full-service vastgoedpartner werken wij graag samen met maatschappelijke partijen, zodat de aandacht en het vrijgekomen kapitaal worden ingezet ten behoeve van de primaire taken van de zorginstellingen. Zo heeft Emerald een zorginstelling in Amsterdam de mogelijkheid voor een sale en leaseback constructie geboden, omdat het risico bestond dat een andere koper deze locatie zou herontwikkelen naar woningen. Na aankoop is het gebouw in nauw overleg met de huurders en strategisch partners gerenoveerd en aangepast aan de huidige normen. Wij hebben bovendien de mogelijkheden geïdentificeerd om de beschikbare ruimte anders in te richten, waardoor een breder palet aan diensten kon worden aangeboden. Vervolgens is de leegstand opgevuld met maatschappelijke partijen die in de thematische programmering van een Ouder Kind Centrum passen en elkaar versterken.

4. KWALITEITSONDERWIJS

UITDAGING

In Nederland hebben leerlingen op scholen in achterstandswijken het beduidend moeilijker dan leerlingen die onderwijs genieten in reguliere wijken. De leerkrachten in deze wijken signaleren bij 93% van de kinderen problemen op school, terwijl dit in reguliere wijken 59% is. Onderverdeeld naar probleemsoorten zijn de verschillen ronduit zorgelijk. Zo geeft 87% van de leerkrachten aan dat leerlingen in achterstandswijken vaak een taalachterstand hebben, versus 23% in reguliere wijken. Concentratieproblemen zijn te verdelen in 72% versus 57% en de leerachterstand verschilt maar liefst met 40% ten opzichte van 70% in reguliere wijken. (ABN Amro Foundation, seminar 2019 ongelijke kansen in het onderwijs).



Emerald zet zich specifiek in om een substantiële bijdrage te leveren aan de volgende SDG targets:

- **SDG Target 4.a:** Bouwen en verbeteren van onderwijsfaciliteiten die aandacht hebben voor kinderen, mensen met een beperking en gendergelijkheid en die een veilige, geweldloze, inclusieve en doeltreffende leeromgeving bieden voor iedereen.

DE ROL VAN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Goed onderwijs begint bij een veilige, schone en sociaal inclusieve omgeving. Een omgeving die inspireert en aanzet tot verbinding en actie. Dit wordt bereikt door verschillende faciliteiten die elkaar versterken onder één dak te huisvesten. Via een breed palet aan faciliteiten is het onze intentie om verschillende generaties op eigen kracht uit een uitdagende situatie te laten komen en voor zichzelf een toekomst te zien. Door een plek te ontwerpen én te laten ontstaan waar genoeg kansen en mogelijkheden zijn om je te ontwikkelen, te groeien en je talenten te ontplooien.

PORTFOLIO STATISTIEKEN

Aantal m² kwaliteitsonderwijs binnen de portefeuille

12.000 m²

DE STRATEGIE IN ACTIE

In het CEC in Amsterdam Zuidoost heeft Emerald, samen met haar strategisch partners, een centrum gecreëerd waar onderwijs (speciaal onderwijs, taal- en inburgeringsonderwijs), werkgelegenheid, sport en kunst & cultuur samenkomen en verbinden. Zuidoost bruist van de energie, creativiteit en artistiek talent en is momenteel sterk in beweging.

Door Emerald is het CEC een sociaal inclusieve omgeving geworden met volop ruimte voor educatie, cultuur, ondernemerschap, creativiteit en talentontwikkeling. Emerald realiseerde tevens een culturele plint, bestaande uit een expositieruimte voor diverse tentoonstellingen, een aantal bijeenkomstruimtes voor maatschappelijke en zakelijke evenementen en een leer/werk-bibliotheek.

Resultaat van dit gelaagde aanbod is, dat (jonge) mensen zélf nieuwe mogelijkheden voor hun studie- of carrière-pad zien. Door een breed en toegankelijk onderwijsaanbod inclusief stagemogelijkheden, krijgen zij op die manier meer kansen op de arbeidsmarkt. Binnen Emerald richten wij ons op alle interventies en samenwerkingsverbanden die dit proces ondersteunen en trekken wij gezamenlijk op met alle stakeholders om dit te bereiken.

10. ONGELIJKHEID VERMINDEREN

UITDAGING

Momenteel neemt de leefbaarheid in kwetsbare wijken af. Dit blijkt onder andere uit de terugloop van de zelf- en samenredzaamheid, de toename van overlast en onveiligheid en problemen op het gebied van participatie (werkloosheid), gezondheid (fysiek en mentaal) en rondom schulden of verslaving. Dit raakt vooral zwakke buurten, waar de leefbaarheid al onder druk staat. Het verbeteren van de leefbaarheid in de meest kwetsbare wijken in Nederlands is één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven van de komende jaren. Ongelijkheid verminderen lukt alleen door wezenlijke verandering op meerdere fronten tegelijk aan te pakken: wonen, veiligheid, opleidingskansen en werkgelegenheid.



Emerald zet zich specifiek in om een substantiële bijdrage te leveren aan de volgende SDG targets:

- **SDG Target 10.2:** Tegen 2030 de sociale, economische en politieke inclusie van iedereen mogelijk maken en bevorderen, ongeacht leeftijd, geslacht, handicap, ras, etniciteit, herkomst, godsdienst of economische of andere status.

DE ROL VAN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Door het stimuleren van lokaal ondernemerschap en het creëren van hoogwaardige omgevingen, gebouwen en programmering, neemt het zelfbewustzijn en de zelfredzaamheid van de bewoners in kwetsbare wijken toe. Door via maatschappelijk vastgoed vol in te zetten op een levendig gebouw in de wijk waar onderwijs, kunst- en cultuur, zorg en werk samenkomen, worden de oorzaken van kansenongelijkheid structureel en voor lange termijn aangepakt. Het doorbreken van intergenerationale problemen op gebied van onderwijsachterstand, werkloosheid en stress staan daarbij centraal. Inzetten op een sterk lokaal ondernemersklimaat draagt bovendien bij aan de collectieve leefbaarheid in de buurt en de buurttevredenheid van bewoners, zowel fysiek als sociaal.

PORTFOLIO STATISTIEKEN

Omvang totale portefeuille Emerald

19.700 m²

DE STRATEGIE IN ACTIE

Emerald heeft in het Cultureel Educatief Centrum (CEC) een hoogwaardige, inclusieve omgeving gecreëerd met een open en transparant karakter, waardoor het voor buurtbewoners duidelijk werd dat zij in de eigen buurt hun talenten en competenties kunnen ontdekken, activeren en benutten. Samen met uiteenlopend stakeholders, waaronder de Gemeente Amsterdam, het Stadsdeel Zuidoost, onze huurders en gebruikers, heeft Emerald met het CEC een veilige, sociale omgeving gecreëerd om de jongeren van de

Bijlmer te inspireren en te empoweren door een brug te slaan tussen dit deel van de Bijlmer en de rest van Amsterdam. Emerald is vanuit het idee gestart om hen een omgeving te bieden waaruit blijkt dat zij de moeite waard zijn. Zo werd een thematische programmering met de beste partijen uit het cultureel en educatieve veld opgezet, zoals de OBA, het ROC van Amsterdam, het Orion College, het Overleg van Schoolbesturen in het Voortgezet Onderwijs (OSVO) en Levvel5. Ook werd ingezet om hoogwaardige kunst uit het centrum van Amsterdam naar de Bijlmer te brengen en sociaal relevante events te hosten (25-jarige Bijlmer vliegcrash herdenking, concerten van het Leerorkest, de start van de Passion, Ghanese bijeenkomsten en mode opleiding AMFI). Door ons tot het uiterste in te spannen om een hoogwaardige plek ter inspiratie te creëren rond de thema's art, music, fashion & design en podium te bieden om het talent van de Bijlmer te tonen aan de buitenwereld en de wereld op een positieve manier kennis te laten maken met dit bijzondere stadsdeel.

11. DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN: MAAK STEDEN INCLUSIEF, VEILIG VEERKRACHTIG EN DUURZAAM

UITDAGING

In kwetsbare wijken neemt nog steeds een relatief groot aantal bewoners nauwelijks deel aan het maatschappelijk leven om hen heen. Gezondheidsproblemen, armoede en taal- en leerachterstanden zijn hiervan belangrijke oorzaken. Ter voorkoming van criminaliteit liggen onze aandachtspunten bij het tegengaan van jeugdwerkloosheid en schooluitval, het stimuleren van zelfontplooiing, het ontwikkelen van talenten en daarmee het ontwikkelen van een positief zelfbeeld.



Emerald zet zich specifiek in om een substantiële bijdrage te leveren aan de volgende SDG-target:

- **SDG Target 11.7:** Tegen 2030 universele toegang voorzien tot veilige, inclusieve en toegankelijke, groene en openbare ruimtes, in het bijzonder voor vrouwen en kinderen, ouderen en personen met een handicap.

DE ROL VAN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Structurele leegstand leidt tot verloedering, verval en stimuleert criminaliteit.

Door dit negatieve proces te doorbreken middels grondige renovaties, een levendige plint en herprogrammering kan hoogwaardig maatschappelijk vastgoed en een toegankelijk gebouw voor een inspirerende omgeving zorgen. Door maatschappelijk vastgoed ontstaan toegankelijke plekken waar buurtbewoners op meerdere manieren aan kunnen bijdragen en hierdoor een positieve, krachtige en gelijkwaardige positie in de samenleving krijgen. Bij alle revitaliserings-interventies die wij met of voor partners doen, gaan wij uit van de leefwereld van de bewoners uit de wijk. Wij staan letterlijk met beide benen in de buurt en hebben oog voor hetgeen uiteenlopende doelgroepen op meerdere leefgebieden nodig hebben. We handelen vanuit de vraag wat er ingezet moet worden om vooruit te komen – denkend vanuit alle stakeholders, het gebouw en het stedelijk gebied.

PORTFOLIO STATISTIEKEN

Toevoeging aantal m² voorzieningen in de wijk

12.000 m²

DE STRATEGIE IN ACTIE

Het Cultureel Educatief Centrum (CEC) maakte deel uit van een grootschalige revitalisatie en werd in 2004 als pijler in het werkgelegenheidsbeleid van het Stadsdeel Amsterdam Zuidoost in de vorm van een leerstraat gerealiseerd. Een plek waar integratie, inburgering, onderwijs en scholing, assessment, loopbaanbegeleiding en bemiddeling naar werk samenkomen. Vanaf de start lag de nadruk vooral op het taal- en inburgeringsonderwijs. Door een veranderend subsidiemodel van dit type onderwijs

ontstond al snel een structurele leegstand van gemiddeld 60%, waardoor het concept nooit tot volle wasdom is gekomen. Er was al snel sprake van gebrekkig onderhoud, waardoor het gebouw geen uitstraling meer had en niet meer optimaal functioneerde, niet voor de huurders en ook niet voor de directe omgeving. Bij aankoop in 2015 door Emerald was het CEC zowel vastgoedmatig als conceptmatig toe aan een grondige renovatie. Emerald stelde zich ten doel om van het CEC het meest inclusieve gebouw van Nederland te maken door haar aandacht te richten op de vastgoedmatige aspecten van het gebouw, maar nam ook zelf, door het failleren van de exploitant, in samenwerking met de stakeholders, de programmering en de exploitatie van het CEC ter hand. In goed overleg met de huurders en stakeholders is een visie en ambitie ontwikkeld en gerealiseerd, waarbij een veilige, inclusieve, voor iedereen toegankelijke omgeving is ontstaan en het CEC een positieve bijdrage levert aan de omgeving.